

KÖITE I SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.1	Asukoht.....	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	2
2	KOOSTAMISE ALUSED	2
2.1	Algamise otsus ja lähteülesanne	2
2.2	Alusdokumendid ja uuringud	2
3	VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
4	OLEMASOLEV OLUKORD.....	5
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	5
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	6
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	8
5.1	Krundijaotus	8
5.2	Krundiehitusõigus	8
5.3	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	9
5.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	9
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	13
5.7	Vertikaalplaneerimine.....	13
5.8	Tehnovõrkude lahendus	14
5.9	Keskkonnakaitsealased nõuded	17
5.10	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	19

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvõõndi skeem	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Põhijoonis	DP-04
Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus	DP-05
Krundijaotusplaan	DP-06

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Jõeääre piirkonna detailplaneeringuala suurusena ca 7 ha paikneb Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Loo alevikus.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on anda planeeringualale terviklik elamute ja puhkeala lahendus ning kavandada seda teenindavad teed ja infrastruktuurid ning lahendada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Peakraavi tee 10, Spordi tee 21//23, Spordi tee 19, Spordi tee 20//22//24//26 ja Peakraavi tee 2//4//6//8 kinnistutele on eesmärgiks kavandada hoonestustingimused piirkonda sobivate elamute ja puhkeala rajamiseks. Spordi tee 18 ja planeeringualale jäävate Loo puhkeala, Proosa park ja Pirita tee kinnistutele kavandatakse avalikult kasutatav haljasala ja selle teenindamiseks vajalikud hooned ning infrastruktuur.

2 KOOSTAMISE ALUSED

2.1 Algamise otsus ja lähteülesanne

Jõelähtme Vallavalitsuse 02.07.2020 korraldusega nr 535 on algatatud Jõeääre piirkonna detailplaneering. Sama korralduse lisana on väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne ja Jõeääre tsoneerimiskava ideekorje tulemuste kokkuvõte (vt. Lisa 1, menetlusedokumentid).

2.2 Alusdokumendid ja uuringud

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumentid:

- Jõelähtme valla ehitismäärus (vastuvõetud 15.01.2015 Jõelähtme Vallavolikogu määrusega nr 36);
- Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering;
- Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneering;
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.20.2019 määrusega nr 43 kinnitatud Jõelähtme valla arengukava 2019-2025;
- Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrusega nr 112 kinnitatud Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Jõelähtme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Planeerimiseseadus (jõustumine 01.07.2015), Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015) ja muud kehtivad õigusaktid.

Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

- Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017 otsusega nr 423);
- Loo aleviku Vahtramäe maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 27.11.2007 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 294);
- Jõelähtme valla Loo aleviku Jõeääre 14a krundi detailplaneering (kehtestatud 25.05.2004 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 109);
- Jõelähtme valla Loo aleviku Välja maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 28.01.2003 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 19).

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan töö nr 4109-20 on koostatud OÜ Geodeesia24 poolt september 2020. Maa-ala on mõõdistatud koordinaatide süsteemis L-EST'97, kõrgused on antud EH2000 kõrguste süsteemis.

3 VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) ja vastuvõetud (12.04.2018 otsusega nr 62) Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal. Peakraavi tee 2//4//6//8, Peakraavi tee 10, Spordi tee 21//23 ja Spordi tee 20//22//24//26 kinnistute osas on juhtotstarbeks määratud pere-paaris ja ridaelamu maa, ülejäänud planeeringuala ulatuses on üldplaneeringu juhtotstarbeks looduslik haljasmaa, puhke- ja virgestusmaa ning haljasala ja parkmetsa maa. Planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringute üldiste arengusuundadega.

Krundi kasutamise juhtotstarbeks Loo aleviku, Liivamäe küla ja Saha küla üldplaneeringu kohaselt on pere-, paaris- või ridaelamu maa; kõrvalotstarbeks kuni 25 % ulatuses ärimaa (kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone ja/või üldkasutatava hoone maa). Kõrvalotstarbe väljaarendamine võib toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete mahtudele. Planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringu üldiste arengusuundadega.

Loo aleviku, Liivamäe küla ja Saha küla üldplaneeringu kohaselt on pere- ja paariselamu maa krundi minimaalne suurus ja suurim hoonestusalune pind Loo alevikus pereelamu maal 1500 m² krundi pindalast ning paariselamu maal 3000 m². Ridaelamu maa krundi täpne suurus ja hoonestusaluse pinna osatähtsus krundi pindalast määratakse detailplaneeringuga. Krundi suuruse määramisel lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5.

Detailplaneeringu lahenduses täpsustatakse pere-, paaris- ja ridaelamute hoonestustingimusi - planeeringus kavandatud pos 3 kuni pos 9 planeeritud pere- ja/või paariselamu krundid on vähemalt 2000 m². Ette on nähtud tihedamalt asustatud paariselamumaa krundid kui ka pos 10 ridaelamu krunt arvestades üldiseid valla ruumilisi arenguid ja käesoleva turu vajadusi. Valla keskkonna üldised arengusuunad näevad ette elurajooni tihendamise, mis suurendab piirkonna elanike arvu ja aitab kaasa muuta keskkonda turvalisemaks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks kinnistute suuruse osas.

Loo alevikus on lubatud rajada kuni 2. korruselisi (k.a. mansardkorrus) ja maksimaalselt 9 m kõrguseid pere-, paaris- ja ridaelamuid. Hoonete kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. Hoone välisilme, katusekalle, fassaadi materjalid määratakse ehitusprojektiga, arvestades arhitektuurset sobivust ümbritsevate hoonetega.

Planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringu üldiste arengusuundadega.

Loo aleviku, Liivamäe küla ja Saha küla üldplaneeringu kohaselt tuleb uute elamumaade kavandamisel iga 4 ha kohta tagada avalik vabaõhu puhkeala olemasolu, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Jõelähtme

valla üldplaneeringu kohaselt olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada ja alast 25 % tuleb kavandada üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks või puhke- ja virgestusehitiste maaks, et tagada avalike vabaõhu puhkealade olemasolu, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringu üldiste arengusuundadega.

Veekogude ranna ja kalda kaitseks on õigusaktidega kehtestatud inimtegevust suunavad vööndid: ranna või kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd. Nende vööndite eesmärk on tagada rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilimine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning rannal ja kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Planeeringulahenduses on ette nähtud vaba liikumise ja juurdepääsu tagamiseks kallasrada kui ka avaliku kasutusega juurdepääsu teed. Pirita jõe kalda poolne maaüksus on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnangule (vt DP Lisad, Lisa 1) on planeeringuala üsna tasease reljeefiga ning tegu on endise Linnuvabriku töötajate poolt rajatud pargialaga, mis on ajapikku osaliselt võsastunud. *Ala jõepoolne osa on võsastunud (kasvavad erinevad noored pajulased). Spordi tee ääres on varem istutatud harilikku hobukastanite allee. Rohekoridori jääv ala jääb üldkasutatavaks maaks. Ala ei ole loomastikule sobivaks elupiirkonnaks. Planeeringualast lõuna suunas on välja kujunenud hoonestus Pirita jõest ca 30 m kauguseni. Hoonestataval alal (kehtestatud üldplaneeringu kohaselt väikeelamute alal) ei leidu kaitstavaid taimeliike. Loo puhkeala piirkond on praegu ja ka juba varasemalt kasutuses puhke- ja suplusalana.*

Eesti Looduse Infosüsteem (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt paikneb planeeringualal veekaitseobjekt Pirita jõgi ja Pirita jões III kategooria kaitsealused liigid. Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada, planeeringualale ei jää.

Ehitustegevus mõjutab pinnavett põhiliselt kaevetegevuse ja sõidukitest ning mehhanismidest lekkida võivate ohtlike ainete läbi. Peamine võimalikku pinnavee reostamist leevendav meede on sobiva kaevetööde aja valimine – parim aeg kaevetööde tegemiseks on sademetevaesel perioodil. Tugevate sadude ajaks tuleks kaevetööd peatada. Teine võimaliku mõju allikas on ehitustöödega seotud mehhanismid. Seadmete juures võib ette tulla rikkeid, mille tulemusena võib keskkonda sattuda masinaõli ja kütust. Selle ohu vältimiseks tuleb tagada, et kasutatavad seadmed-mehhanismid oleksid tehniliselt korras. Samuti tuleb tagada reostustõrje vahendite olemasolu, millega saab kiiresti peatada reostuse levikut ning koguda kokku väiksem reostus (saepuru, absorbent, labidad, kogumiskonteiner jne). Nende nõuete täitmisel on pinna- ja põhjavee reostumise oht väike. Nii on võimalik ehitusaegseid mõjusid minimeerida.

Piirkonnas puudub ühissademevee kanalisatsioon. Detailplaneeringuala sademeveelahendus on ette nähtud immutada oma krundil või siis suublasse (Saha peakraavi) juhtimise baasil. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele. Sademevee suublasse juhtimisel tuleb tagada, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halveneks.

Planeeringu alale jääv Pirita jõe ehituskeeluvöönd on 50 m (Looduskaitseaduse, edaspidi LKS § 38 lg 1 p 3) ja kalda piiranguvöönd on 100 m (LKS § 37 lg 1 p 2). Kalda ehituskeeluvööndis (edaspidi EKV) on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3). Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks.

Alal kehtiva Vahtramäe kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud 27. november 2007 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 294) on Keskkonnaministri 18.05.2007 kirjaga nr 16-6/17177-2 vähendatud Pirita jõe ehituskeeluvööndit 30-le meetrile.

Planeeringu eesmärk on vähendada ehituskeeluvööndit pos 3 kuni pos 6 ulatuses põhikaardile kantava veekogu piirist kuni 30 meetrini. Pos 4 kuni pos 5 elamualade ja osaliselt pos 16 juurdepääsu tee ulatub Pirita jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini (LKS § 38 lg 2).

Planeeringu ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek järgib täpselt varasemaid ettepanekuid (nii kehtivat detailplaneeringut kui ka vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringut) ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja ei sisalda selles osas mingeid muudatusettepanekuid heakskiidetuga võrreldes, vt Kontaktvöönd DP-02.

Eeltoodus tulenevalt teeb detailplaneering ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Põhjendused üldplaneeringu muutmiseks:

- Loo alevikus on märgatav arendus- ja ehitussurve, millest tulenevalt tuleb (vastavalt Harju maakonnaplaneeringule 2030+) eelistada olemasoleva sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuriga varustatud elamualade tihendamist uute elamualade kavandamisele;
- Planeeringuga kavandatu jätkab loogiliselt olemasolevat Loo aleviku väljakujunenud asustusstruktuuri ning loob eeldused tasakaalustatud ja mitmekesise elukeskkonna kujunemisele;
- Detailplaneeringuala paikneb tiheasutusalas osaliselt pere-, paaris- ja ridaelamute alal, millele on hea juurdepääs ja välja kujunenud tehniline infrastruktuur, sh ÜVK, sõidutee, kõnniteed, tänavavalgustus jm;
- Olemasoleva väärtustatud elurajooni tihendamine suurendab piirkonna elanike arvu, mis elavdab kogukonna aktiivsust ning muudab piirkonna turvalisemaks püsielanike kohaloleku tõttu. Valla elanike arvu suurenemine on üheks valla arengukavas toodud eesmärkidest;
- Planeeringualast lõuna suunas on väljakujunenud ehitusjoon Pirita jõest ca 30 m kauguseni;
- Hoonestataval alal (kehtestatud üldplaneeringu kohaselt väikeelamute alal) ei leidu kaitstavaid taimeliike;
- Rohekoridori jääb ala jääb üldkasutatavaks maaks;
- Planeeritavale alale ei nähta ette keskkonnale ohtlikke ega kahjulikke tegevusi – hoonestusena on lubatud elamumaal, reoveekogumisala jääb Loo Vesi OÜ teenindusalas (ette nähtud taristu ja liitumispunkti) mistõttu erimeetmeid ei ole vaja ette näha, mõju pinnaveele vaid ehitusaegne;
- Planeeringualal ning selle läheduses puuduvad maaparandussüsteemid;
- Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek kuni 30 meetrini, arvestades väljakujunenud ehitusjoone paiknemist ja vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringut (12.04.2018 otsusega nr 62).

Planeeringulahendus vastab valla üldistele arengusuundadele ja põhimõtetele.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Planeeritud ala asub Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt tiheasustatud alal. Juurdepääs planeeringualale on asfaltkattega 11110 Nehatu-Loo-Lagedi L1 kõrvalmaanteelt (edaspidi Vibeliku tee), Spordi tee lõik 2 teelt (edaspidi Spordi tee) ja Peakraavi teelt. Lähimad ühistranspordipeatused paiknevad ca 300 m kaugusel. Planeeringuala kinnistud ei ole hoonestatud.

Planeeringuala hõlmab järgnevaid kinnistuid:

Peakraavi tee 10 (kü 24501:001:0810, pindala 3501 m², elamumaa 100%);
Spordi tee 21//23 (kü 24504:002:0446, pindala 4728 m², elamumaa 100%);
Spordi tee 19 (kü 24504:002:0448, pindala 41 m², tootmismaa 100%);
Spordi tee lõik 2 (kü 24504:002:0587, pindala 5181 m², transpordimaa 100%);
Spordi tee 20//22//24//26 (kü 24504:002:0447, pindala 8931 m², elamumaa 100%);
Spordi tee 18 (kü 24504:002:0445, pindala 14358 m², üldkasutatav maa 100%);
Peakraavi tee 2//4//6//8 (kü 24504:002:0582, pindala 13589 m², elamumaa 90%, ärimaa 10%);

ja osa järgnevatest kinnistutest:

Peakraavi tee (kü 24504:002:0589, transpordimaa 100%, 0,4 ha ulatuses);
Loo puhkeala (kü 24504:002:0492, üldkasutatav maa 100%, ca 1 ha ulatuses);
Proosa park (kü 24501:001:0362, üldkasutatav maa 100%, ca 0,5 ha ulatuses);
11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (kü 24504:002:0654, transpordimaa 100%).

Tabel 1. Planeeringualaga piirnevad naaberkinnistud

Põhjust piirneb planeeritav ala looduslikult Proosa pargiga. Idast Vibeliku ja Peakraavi teedega, Biotiigi ning Kaldase maaüksustega. Lõunast väikeelamumaa kruntidega. Läänest on planeeritava kinnistu piirinaabriteks teisel pool jõge, Rae vallas asuvad maatulundusmaa kinnistud Andruse, Mustika ja Jõeääre maaüksused ning Veneküla tee maaüksus.

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Proosa park	24501:001:0362	Üldkasutatav maa 100%
11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1	24504:002:0654	Transpordimaa 100%
Peakraavi tee	24504:002:0589	Transpordimaa 100%
Jõeääre tee 4	24501:001:0811	Elamumaa 100%
Jõeääre tee 6	24501:001:0812	Elamumaa 100%
Jõeääre tee 8	24504:002:0225	Elamumaa 100%
Jõeääre tee 10	24504:002:0227	Elamumaa 100%
Jõeääre tee 12	24504:002:0229	Elamumaa 100%
Jõeääre tee 14	24504:002:0232	Elamumaa 100%
Jõeääre tee 14a	24504:002:0275	Elamumaa 100%
Jõeääre tee 14b	24504:002:0276	Üldkasutatav maa 100%
Kaldase park	24504:002:0588	Üldkasutatav maa 100%
Biotiigi	24504:002:0494	Jäätmeoidla maa 100%
Andruse	65301:011:0032	Maatulundusmaa 100%
Mustika	65301:001:3953	Üldkasutatav maa 100%
Jõeääre	65301:011:0520	Maatulundusmaa 100%
Veneküla tee 9	65301:011:0400	Maatulundusmaa 100%

Planeeringuala on valdavalt hooldatud ja kõrghaljastatud. Tegu on endise Linnuvabriku töötajate poolt rajatud pargialaga, mis on ajapikku mingil määral täis kasvanud. Ala jõepoolne osa on võsastunud (kasvavad erinevad noored pajulased). Spordi tee ääres on vanem istutatud hariliku hobukastanite allee.

Reljeef on üldiselt tasane, väikese langusega Pirita jõe suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 29.82 - 30.61 meetrit.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt paikneb planeeringualal veekaitseobjekt Pirita jõgi ja Pirita jões III kategooria kaitsealune liik. Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikualaselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada, planeeringualale ei jää.

Ala paiknemist ja kontaktvööndi seoseid vt Asukohaskeem DP-01 ja Kontaktvööndi plaan DP-02.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad Veeseadusest¹, Looduskaitseadusest¹ (edaspidi LKS) ning Keskkonnaseadustiku üldosa seadustikust¹ (edaspidi KeÜS) tulenevad piirangud:

- Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kalda omanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu va KeÜS § 39 juhul. Juurdepääs on ette nähtud pos 13, pos 15, pos 17, pos 20 ja pos 21 kavandatud avaliku kasutusega kruntidelt.

Veekogu kallasrada vastavalt KeÜS §-le 38. Kallasrada on lamekalda põhikaardi veekogu piirist Pirita jõel 4 m.

- **Kalda veekaitsevöönd** vastavalt Veeseadus¹ §-le 118 on Pirita jõel põhikaardile kantava veekogu piirist 10 m ning Saha peakraavil ja Vadiojal süvendi servast 10 m. Planeeringu elluviimisel arvestada Veeseadus¹ §-ga 119 Tegevuse piiramine veekaitsevööndis, sätestatud kitsendustega.
- **Kalda ehituskeeluvöönd** vastavalt LKS §-le 38 on Pirita jõel põhikaardile kantava veekogu piirist 50 m ja Vadiojal süvendi servast 25 m. Ehituskeeluvöönd ei laiene supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele (nt pingid, riievahetuskabiinid, kiiged, rannavolle plats jne).

Planeeringus tehakse ettepanek vähendada Pirita jõe ehituskeeluvööndit 30 meetrini, sarnaselt lõuna pool välja kujunenud väikeelamute ehituskeeluvööndi piiriga:

- Vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringu (12.04.2018, otsus nr 62) alusel on Pirita jõe ehituskeeluvööndit vähendatud 30 meetrini;
 - Keskkonnaministeerium on oma 18.05.2007 kirjas nr 16-6/17177-2 nõustunud vähendama Vahtramäe kinnistu detailplaneeringu alusel ehituskeeluvööndit 30 meetrini;
 - Planeeringualast lõuna suunas on välja kujunenud hoonestus Pirita jõest ca 30 m kauguseni. Hoonestataval alal (kehtestatud üldplaneeringu kohaselt väikeelamute alal) ei leidu kaitstavaid taimeliike. Pinnase reljeef on üsna tasane;
 - Pirita jõe kalda poolne maaüksus on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.
- **Kalda piiranguvöönd** vastavalt LKS §-le 37 on Pirita jõel põhikaardile kantava veekogu piirist 100 m ja Vadiojal süvendi servast 50 m. Jõe kaldal metsamaal Metsaseadus § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini (LKS § 38, lg 2). Planeeringu ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek järgib täpselt varasemaid ettepanekuid (nii kehtivat detailplaneeringut kui ka vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringut) ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja ei sisalda selles osas mingeid muudatusettepanekuid heakskiidetuga võrreldes, vt Kontaktvöönd DP-02.

Avalikult kasutatava tee teekaitsevöönd

Vastavalt Ehitusseadustik¹ §-le 71 on 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Peakraavi teel ja Spordi tee lõik 2 on teekaitsevöönd 0 m.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid

Planeeringuala läbivad madal- ja keskpinge elektriakaabliinid. 1110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1, Spordi tee lõik 2 ja Peakraavi teele on rajatud tänavavalgustus.

Vastavalt Eesti Vabariigi 25.06.2015 a. määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

- sidetrassi kaitsevöönd koridoris laius 2 m;
- elektrimaakaabliini kaitsevöönd koridoris laius 2 m;
- õhuliini kaitsevöönd koridoris kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 4 m.

Planeeringualale jääb puurkaev nr PRK0000963. Puurkaev on ette nähtud tamponeerida. Puurkaevu tamponeerimisel arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku,

salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ nõuetega.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

5.1 Krundijaotus

Planeeringuga jaotatakse Jõeääre piirkonna detailplaneeringuala 21-ks krundiks:

- olemasolev elamumaa juhtotstarve säilib moodustatud pos 3 kuni pos 12 kruntidel;
- olemasolev üldmaa juhtotstarve säilib moodustatud pos 2, pos 17 ja pos 18 kruntidel;
- olemasolev transpordimaa sihtotstarve säilib avaliku juurdepääsu tagamiseks moodustatud pos 13 ja osaliselt pos 15, pos 16, pos 20 kruntidel;
- planeeringuga tehakse ettepanek moodustada uus tootmismaa sihtotstarbega krunt, pos 14 (alajaama tarbeks);
- planeeringuga tehakse ettepanek muuta moodustatud pos 1 krundi sihtotstarve ärimaaks (Ä);
- planeeringuga tehakse ettepanek muuta moodustatud pos 19 ja pos 21 krundi sihtotstarve transpordimaaks (L). Pos 21 võib hiljem liita teemaa krundiga pos 13.

Kruntidele määratud hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus. Planeeringujoonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritavate hoonete asukohta ja kuju. Hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus- aga ka muudest kujudest ja kitsendustest.

5.2 Krundiehitusõigus

Planeeritud krundile pos 1 on ette nähtud ehitusõigus kohvik/restoranile, koolituskeskusele 100% ärimaa (Ä):

- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusõigus ehitisealuse pinnaga kokku on 350 m²;
- Hoone (harja) kõrgus maapinnast võib olla kuni 9,0 m.

Planeeritud krundile pos 2 on ette nähtud ehitusõigus laululavale, 100% ühiskondlike ehitiste maa (Üh):

- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusõigus ehitisealuse pinnaga kokku on 100 m²;
- Hoone (harja) kõrgus maapinnast võib olla kuni 7,5 m.

Planeeritud kruntidele pos 3 kuni pos 9 on ette nähtud ehitusõigus kas ühele pereelamule või ühele paariselamule, 100% elamumaa (E):

- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusõigus ehitisealuse pinnaga kokku on pere- (hoone ehitisealune pind kuni 300 m², sh 2 abihoonet) või paariselamu (hoone ehitisealune pind kuni 150 m² + 150 m², sh 1 + 1 abihoonet) puhul kuni 300 m². Alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinna ja alla 5 m kõrguseid abihooneid on lubatud püstitada maksimaalselt kaks. Nende püstitamisel tuleb tagada tuleohutusnõuded;
- Hoone (harja) kõrgus maapinnast võib olla kuni 9,0 m, abihoone (harja) kõrgus planeeritavast maapinnast võib olla kuni 4,5 m.

Planeeritud kruntidele pos 10 kuni pos 12 on ette nähtud ehitusõigus ridaelamutele, 100% elamumaa (E):

- Ridaelamu ühe boksi lubatud maapealne suurus ehitisealuse pinnaga kokku on kuni 150 m² (abihooneid lubatud ei ole). Alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinna ja alla 5 m kõrguseid väikeehitised on lubatud püstitada maksimaalselt kaks. Nende püstitamisel tuleb tagada tuleohutusnõuded;
- Hoone (harja) kõrgus maapinnast võib olla kuni 9,0 m.

Planeeritud krundile pos 14 on ette nähtud ehitusõigus alajaamale, 100% tootmismaa (T):

- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusõigus ehitisealuse pinnaga kokku on kuni 32 m²;
- Hoone (harja) kõrgus maapinnast võib olla kuni 5,0 m.

Planeeritud krundile pos 17 on ette nähtud ehitusõigus rannahoonele ja rajatistele, 100% üldmaa (Ü):

- Lubatud maksimaalne maapealne rannahoone ehitusõigus ehitisealuse pinnaga kokku on kuni 100,0 m²;
- Hoone (harja) kõrgus maapinnast võib olla kuni 6,5 m.

Sihtostarvete osakaalu määramisel on arvestatud Maakatastriseadus §-ga 18¹ Katastriüksuse sihtotstarbed (E-elamumaa, T-tootmismaa, L-transpordimaa, Üh-ühiskondlike ehitiste maa, Üm-ühiskondlik maa, Ä-ärimaa).

Krundi täisehitusprotsent pere- ja paariseelamu ning ridaelamu puhul:

- krundi pos 3 täisehitusprotsent on 15%;
- krundi pos 4 täisehitusprotsent on 15%;
- krundi pos 5 täisehitusprotsent on 14%;
- krundi pos 6 täisehitusprotsent on 15%;
- krundi pos 7 täisehitusprotsent on 18%;
- krundi pos 8 täisehitusprotsent on 15%;
- krundi pos 9 täisehitusprotsent on 11%;
- krundi pos 10 täisehitusprotsent on 22%;
- krundi pos 11 täisehitusprotsent on 20%;
- krundi pos 12 täisehitusprotsent on 21%.

Kruntide ehitusõigus vt Põhijoonis DP-04, tabel Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.
Andmed kruntide moodustamiseks vt Krundijaotusplaan DP-06.

5.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti tõstev ning olemasolevasse piirkonda sobiv.

Välisviimistlus: välisviimistluses kasutada kestvaid materjale nagu krohvipind, betoon, puit, klaas, teras. Imiteeriva iseloomuga materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada. Lubatud ei ole ümarpalk ega muud arhailise ilmega palkmajade lahendused.

Ridaelamud võivad olla peamiselt lamekatusega või madalakaldelise katusega. Väikeelamute katusekalle on vabalt valitav.

Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

Tehnoruumid ja -seadmed (ventilatsiooni ja jahutusagregaadid jmt) kavandada selliselt, et nende kõrgus ei või ületada hoone parapeti kõrgust.

5.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeid võib rajada krundipiirile. Pere- ja paariselamu ning ridaelamu maal on piirdeaiaks lubatud püstitada kuni 1,2 m kõrguseid piirdeaedasid vähemalt 10% läbipaistvusega.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsutee planeeringualale on kavandatud 11110 Nehatu-Loo-Lagedi L1 kõrvaltmaanteelt (Vibeliku tee), kus lubatud piirkiirus on 50 km/h. Peakraavi tee puhul on tegemist kvartalisisesest (KOV-le kuuluva) teega, kus lubatud piirkiirus on 30 km/h. Mõlemad teed on asfaltkattega.

Peakraavi tee on ette nähtud rekonstrueerida (plan. asfaltkattega, tee ulatusega 5,5 m, lähtetase vastavalt EVS 843:2016 tabelile 6.7 - hea). Sõidutee kõrvale on ette nähtud kõnnitee (plan. asfaltkattega, tee ulatusega 2,5 m, lähtetase vastavalt EVS 843:2016 tabelile 8.1 - hea). Kergliiklustee ja Peakraavi tee vaheline ohutu riba vähim laius on kavandatud normikohane (äärekivita, ulatus vähemalt 1 m, vastavalt EVS 843:2016 tabelile 8.2).

Planeeritud avaliku kasutusega pos 13 ja pos 16 kvartali siseteed on ette nähtud asfalt- või sillutiskattega (tee ulatusega 5 m, lähtetase vastavalt EVS 843:2016 tabelile 6.7 - hea).

Planeeringusisesed avaliku kasutusega kergteed ja promenaad (pos 15, pos 17, pos 20 ja pos 21) on ette nähtud sillutis või asfalt kattega. Pargialale kavandatud kõnniteed (pos 2 ja pos 18) on ette nähtud sillutis või puistekattega. Ehitusprojekti koostamisel arvestada, et pargialas kraavi ületuskohtades, peab kraavi saama ületada ka spordivahenditega.

Spordi tee (pos 15) on ette nähtud piirata tõkkepuuga. Tegemist on eelkõige jalakäijate teega, kuid tee on ette nähtud kasutamiseks ka avalikku ala teenindavale transpordile ja juurdepääsu tagamiseks operatiivautodele.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.

Teede lahendus on põhimõtteline ning täpsustub vastavate projektide käigus.

Teekaitsevööndid on kajastatud seletuskirja ptk 4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused.

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb ette näha kinnisel meetodil. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse;

- Planeeringulahenduses on sademevesi ette nähtud immutada oma kinnistul või juhtida Saha peakraavi, mis ei kuulu riigitee aluse maaüksuse koosseisu. Juhul kui edaspidisel projekteerimisel selgub, et sademevee juhtimine põhjendatult riigitee maaüksusel paiknevatesse kraavidesse on vältimatu, tuleb tagada truupide ja kraavide läbilaskevõime ning muldkeha niiskusežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused;

- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised) kõrvaldada (vastavalt Ehitusseadustik¹ § 72 lg 2-le) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;

- Maanteeamet (käesolevalt Transpordiamet) ei võta Planeerimisseadus § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;

- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile (käesolevalt Transpordiametile) nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik¹ § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Maanteeametilt (käesolevalt Transpordiametilt);

- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste), vt ka seletuskiri ptk 5.9, ala peatükk Müra nõuded leevendusmeetmed. Riigitee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;

- Edasises projekteerimise faasis näha ette meetmed Vibeliku tee (11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L19) ristmiku ohutuse suurendamiseks - valgustus, nutilahendused jmt.

Parkimine

Parkimine on ette nähtud lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on Eesti standard EVS 843:2016, tabel 9.1 (valem: $P=A$ (suletud brutopind)*n (parkimisnormatiiv)) ja tabel 9.2.

Parkimiskohtade normatiivne arv on välja toodud kruntide ehitusõiguse ja kitsenduste tabelis, vt põhijoonis DP-04. Parkimiskohtade määramisel on arvestatud kavandatava maa juhtfunktsiooni iseloomu. Paariselamu osas parkimist standard ei reguleeri. Parkimine on arvestatud tabel 9.2 alusel Elamute parkimisnormatiiv - kui omal kinnistul on ühine parkla, siis parkimise koht elamu kohta on 1,5 ja paariselamu kohta 2 x 1,5.

Parkla kattematerjalina on soovitat kasutada muru- ja/või sillutuskivi. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht määrata vastava projekti koostamise käigus.

Pos 19 on ette nähtud avaliku kasutusega parklaks, nt ujumiskoha külastajatele.

Riigiteele parkimise kavandamine on keelatud.

Nähtavuskolmnurk

Riigimaantee ja sõidutee lõikumisel on ette nähtud nähtavuskolmnurgad (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“), kus peatee projektkiirus on 50 km/h. Lähtetase on vastavalt Maanteeameti 07.08.2020 nr 15-2/20/34622-2 seisukohtadele rahuldav. Nähtavuskaugused ja kolmnurga ulatused on kajastatud planeeringu põhijoonisel DP-02. Vastavalt tabelile 5.1 on nähtavuskaugus ristmikul ristumisnähtavus kahe raja ületamisel ja vasakpöörde nähtavus vasakul 110 m ning vasakpöörde nähtavus paremale ja parempöörde nähtavus vasakule 120 m. Nähtavuskolmnurka ei tohi rajada nähtavust piiravat takistust, kõrghaljastust ega põõsaid ning piirdeid, mille kõrgus ületab 0,4 m.

5.5.1 Liiklussagedus

Liiklusprognoosi koostamisel on arvestatud TalTech poolt koostatud uurimistööd "Liiklusuuringu juhendi ja baasprognoosi koostamine" tabelis 5.1. Üleriigilised liiklussageduse aastase muutuse baastegurid esitatult.

Muutuste stsenaariumiks on võetud keskmine. Baasaastaks on arvestatud vastavalt Maanteeameti (käesolevalt Transpordiameti) 07.08.2020 nr 15-2/20/34622-2 kirjale 2019. aastal (2492 autot/ööpäevas).

					AKÖL	SAPA %	VAAB %	AR %	SAPA	VAAB	AR	
11110	Nehatu - Loo - Lagedi L1	1635	4047	2412	2492	96	3	1	2387	77	28	2019

Märkus: AKÖL - aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus, SA – sõiduauto, PA – pakiauto, VA – veoauto, AB – buss, AR – autorong.

Liiklusuuringu juhendi ja baasprognoosi koostamine

Tabel 5.1. Üleriigilised liiklussageduse aastase muutuse baastegurid

Sõidukiliik, periood	Prognoosi tase		
	keskmine	kõrge	madal
SAPA			
2020-2030	1,0169	1,0246	1,0073
2030-2040	1,0046	1,0077	1,0041
2040-2050	1,0031	1,0052	0,9961
VAAB			
2020-2030	0,9945	0,9960	0,9847
2030-2040	0,9937	1,0005	0,9852
2040-2050	0,9950	1,0004	0,9880
AR			
2020-2030	1,0154	1,0233	1,0069
2030-2040	1,0056	1,0093	0,9976
2040-2050	1,0009	1,0047	0,9958

11110 Nehatu-Loo-Lagedi L1 liiklussageduse prognoosi arvestus järgmiseks 20-ks aastaks

	SAPA	1,0169		VAAB	0,9945		AR	1,0154
2019	2387		2019	77		2019	28	
2020	2427		2020	77		2020	28	
2021	2468		2021	76		2021	29	
2022	2510		2022	76		2022	29	
2023	2552		2023	75		2023	30	
2024	2596		2024	75		2024	30	
2025	2640		2025	74		2025	31	
2026	2684		2026	74		2026	31	
2027	2729		2027	74		2027	32	
2028	2776		2028	73		2028	32	
2029	2823		2029	73		2029	33	
2030	2870	1,0046	2030	72	0,9937	2030	33	1,0056
2031	2883		2031	72		2031	33	
2032	2897		2032	72		2032	33	
2033	2910		2033	71		2033	34	
2034	2923		2034	71		2034	34	
2035	2937		2035	70		2035	34	
2036	2950		2036	70		2036	34	
2037	2964		2037	69		2037	34	
2038	2978		2038	69		2038	35	
2039	2991		2039	68		2039	35	
2040	3005	1,0031	2040	68	0,9937	2040	35	1,0009

2041	3014		2041	68		2041	35	
2042	3024		2042	67		2042	35	

Maanteega piirnevate alade sh Jõeääre DP ala liiklussageduse arvestus järgnevas 20-ks aastaks

Liiklusprognoosi arvestamise aluseks on olemasolevad ja kavandatavate ehitusmahtude parkimiskohtade arv. Eeldatud on, et liiklemas on 2-kordne parkimiskohtade arv autosid.

Jõeääre DP ala	PK arv	111	
Ol.ol jõe poolne ala	PK arv	473	
	SAPA		VAAB
	99%		1%
2042	1168		12
Ol.ol ala	PK arv	28	
2042	56		1

Märkus: PK – parkimiskohtade arv, SA – sõiduauto, PA – pakiauto, VA – veoauto, AB – buss.

Ristmiku valik vastavalt maantee projekteerimise normidele joonis 5.1 Ristmiku põhitüübi valik

Arvestades 20 aasta perspektiivset 11110 Nehatu-Loo-Lagedi L1 maantee liiklust (3126 autot/ööpäevas) ja lõikuva detailplaneeringu ning olemasolevat ala liiklust (1180 autot/ööpäevas) sobib ristmiku tüübiks osaliselt kanaliseeritud ristmik.

Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks, liiklussageduse arvutamiseks kaasati planeeringu koostamisse teedeinsener Tiina Vilberg (vt köide II, Lisa 4).

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringulahenduses on antud üldine haljastuse kontseptsioon. Edasises projekteerimise faasis täpsustada lahendus koos väikeinventariga (pingid, prügikastid, valgustid, grillimiskohad, külakiik jne). Koostada maastikuarhitektuurne projekt.

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Säilitada olemasolev ujumiskoht. Lubatud on ranna-ala ulatuses kalda, ranna-ala puhastamine, nt võsast. Projekteerimisel näha ette võimalikud avalikud rekreatsioonialad - aktiivsed sportimise alad, laste mänguväljak, jaanitule plats koos laululavaga jne. Näha ette asukoht kogukondlikule viljapuuaiale (õunapuud jne). Säilitada Spordi tee ääres hariliku hobukastani allée. Teostada juurde istutus, et taastada allée terviklikult. Teede koridori vahetus läheduses näha ette kõrghaljastus.

Planeeringulahenduses on välja toodud võimalik rannavolle- ja korvpalli platsi ala, välispordi rajatiste ala, jaanitule platsi- ja laululava ala, olemasolev ujumiskoht ning võimalikud jalakäijate teed.

Maastikuarhitektuurses projektis arvestada, et kavandatav ala tuleb säilitada ja projekteerida võimalikult autentsena ehk looduslähedasena. Projekteerimisel arvestada III kategooria kaitsealuse liigi iseärasustega.

5.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Sademevesi immutada

oma kinnistu piires või sademevee süsteemi kaudu Saha peakraavi. Elamumaa kruntidel pos nr 3 kuni pos nr 12 osas võib maapinda tõsta 0,5 m, et ühtlustada maapinna kõrguseid ja vähendada sademevee kogunemise riski elamumaa kruntidele. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Vertikaalplaneerimine täpsustada järgnevas projekti faasis. Vertikaalplaneerimise ja hoonete projekteerimisel arvestada, et tegemist on Piritas jõe lammialaga.

5.8 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringus planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude lahendus täpsustada vastava projektilahenduse käigus kui on teada täpsed hoonete mahud ja kujud. Projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused.

Kõigi hoonestusalast ümbertõstetavate tehnorajatiste ümberühendamine peab olema lahendatud enne ehitustöödega alustamist.

Riigiteega ristuvad planeeritud/projekteeritavad tehnovõrgud tuleb ette näha kinnisel meetodil. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ristumine riigiteega tagada võimalikult lühike.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Servituudi ala määramisel lähtuda määrusest nr 76 "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus" ja määrusest nr 73 "Ehitiste kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegelemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".

Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 85/2021.

Projekteerimise käigus sõlmida kõigile Loo Vesi OÜ-le üleandmiseks kavandatavatele tehnovõrkude alustele maadele vastav isiklik kasutusõigus ulatusega 2 m välimise toru teljest kummalegi poole.

Rajatavad VK torustikud kuni kinnistute liitumiskaevude ja maakraanideni kaasaarvatult ning kanalisatsiooni ülepumppla anda peale kasutusloa saamist tasuta üle Loo Vesi OÜ-le.

Kõik projektid kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga.

Olmeveevarustus

Lubatud maksimaalne veetarbimine kuni 25 m³/ööp. Kogust pole lubatud ületada.

Liitumine Loo aleviku ühisveevärgiga on ette nähtud veetorustikust DN100 punktis V6-12.

Detailplaneeringu ala veevarustus on ette nähtud ringistada, ühendades planeeritava veetorustiku Kruusimäe tee 1 juures asuva veetoruga DN100. Ühenduskohta paigaldada sulgarmatuur.

Igale planeeritavale kinnistule on ette nähtud kinnistu piirist 1-1,5 m kaugusele maakraan, mis jääb ühtlasi kinnistute liitumispunktideks Loo aleviku ühisveevärgiga.

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Veetorustikud näha ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks pökk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke;
- Veetorustikule paigaldada asukoha määramiseks min 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad näha ette tuua tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik";
- Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8 m toru pealt;

- Igale elamule ja ridaelamu boksile näha ette eraldi veemõõdusõlm.

Reoveevarustus

Lubatud maksimaalne reoveekogus on kuni 25 m³/ööp. Kogust pole lubatud ületada.

Liitumine Loo aleviku ühiskanaliseerimisega on ette nähtud Kaare park kinnistul asuvasse isevoolse kanalisatsioonikaevu K16-7A.

Liitumiskaevud on ette nähtud ca 1 m väljaspool krundipiiri.

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumine ühiskanaliseerimisüsteemi;
- Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb ette näha kaevus sees. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge, kaevu väliselt ei tohi kasutada põlvi;
- Uputuse vältimiseks peab projekteeritav liitumiskaevu põhi olema projekteeritud kõrgemale kui tänavatorustiku lagi;
- Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külumise ja oleks tagatud torustiku kaitstud mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest;
- Kaped ja kaevuluugid peavad vastama Eesti standardile EVS-EN 124:1999 "Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruksiooninõuded, tüübi katsetus, märgistus, kvaliteedikontroll";
- Haljasaladel näha ette paigaldada kapede ja kaevu luukide alla betoonist tugirõngas;
- Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema ette nähtud tihendada liivaga;
- Projekteerimisel kasutada ainult PE või PP keeviskaevu;
- Igale kinnistule ja elamuboksile näha ette eraldi liitumiskaev.

Sademeveevarustus

Piirkonnas puudub ühissademevee kanalisatsioon. Detailplaneeringuala sademeveelahendus on ette nähtud immutada oma krundil või siis suublasse (Saha peakraavi) juhtimise baasil. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Sademevee suublasse juhtimisel tuleb tagada, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halveneks. Sademeveelaskme kaudu suublasse võib juhtida sademevett, mille saastenaõtjad ei ületa keskkonnaministri 08.11.2019. a määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ lisas 1 sätestatud piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille koormus on 2000 - 9999 ie, välja arvatud heljumisisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ja naftasaaduste sisaldus, mis ei tohi ületada 5 mg/l.

Juhul kui määruse nr 61 piirnormid ületatakse, kaaluda leevendava meetmena meedet, koguda kavandatud parklate sademevesi koguda kokku ja juhtida õli-, bensiini- ja liivapüüdurisse. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Tuletõrjevere varustus

Tuletõrje veevarustuse kavandamisel on arvestatud Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.3“. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus hoonest või rajatistest, mille puhul on nõutud välimine tulekustutusvesi ei tohi olla kaugemal kui 150 m (vastavalt EVS p-le 6.3.13). Välise tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud hüdrandid.

Vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele nr 85/2021 on tagatud tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi.

Vastavalt Eesti standardile EVS:812-6:2012 +A1+A2 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus" Tabel 1 toodud ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala ja põlemiskoormus I, II, III, ja V kasutusviisiga ehitisel kuni 8 korrust (põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) ja kuni 800 m² on ette nähtud tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Üle 1 600 m² ja kuni 2 400 m² (ehitis kaitsstud AKS-iga) puhul 20 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 2 tundi. Juhul kui ei piisa Loo Vesi OÜ tehnilistes tingimustes toodud veehulgast, tuleb alale kavandada veevõtukohad kinniste anumatega. Täpne tulekustutusvee lahendus täpsustada vastava projektlahenduse käigus.

Planeeritava kinnistu sisemine tuletõrje veevarustus lahendatakse järgmises projekti staadiumis.

Hoonete kavandamisel tuleb arvestada „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ 30.03.2017 määrus nr 17-ga. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike võtetega. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata edasises projektis.

Ehitusprojektiga tuleb kasutusele võtta abinõud, mis tagavad tuleohutuse ning võimaliku tule leviku piiramise vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35150498.

Sideühendus on ette nähtud sidekaevust nr 7794 (paikneb Kase tn 1 kü 24504:002:0258 läheduses), vt DP-05 Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Piirkonna sideühenduseks projekteerida ja välja ehitada PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass(id) alates Telia Eesti AS-le (edaspidi Telia) kuuluvast sidekaevust 7794.

- Eramutele/ridaelamuboksidele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torud seinapaksusega vähemalt 4,8 mm.

- Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus (avaldus saata aadressil jvpohja@boftel.com), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Sidekaablite paigaldamise osas lepitakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on AS Loo Elekter poolt edastatud tehnilised tingimused nr 17 - 2021.

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et elektrivõrgu rajatised jääksid avaliku kasutusega aladele ja nende kaitsevööndisse ei planeerita kõrghaljastust.

Planeeringu ala elektrivarustuseks on ette nähtud HEKA SB tüüpi alajaam pos 14 moodustatud krundile.

Alajaama asukoha valikul arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10 lõikes 6 tooduga, mille alusel ulatub alajaamade ja jaotusseadmete ümber kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Alajaama keskpinge toiteks on ette nähtud 24/7 juurdepääsetav keskpinge trassikoridor Peakraavi tee ääres kulgevast keskpinge trassist (Rommelga AJ - Nehatu 5 AJ, reib_1622).

Planeeringuala moodustatavate kinnistute toiteks on ette nähtud ööpäevaringselt juurdepääsetavad reservitoitevõimalusega 0,4 kV trassikoridorid juurdepääsu teede äärde alates planeeritavast alajaamast kuni moodustatavate kinnistute piirile rajatavate liitumispunktideni.

Peakraavi tee ja Spordi tee äärne õhuliinikaabel, mis paikneb vahetult sõidutee ääres on ette nähtud asendada planeeringuala ulatuses maakaabelliiniga. Õhuliini asendamine maakaabelliiniga võimaldab sõidutee äärde ette näha avaliku kasutusega kõnnitee. Sõidutee ja kõnnitee vahele on võimalik ette näha tänavavalgustuspostid.

Rajatavad 0,4 kV trassikoridorid on seotud täiendavalt Jõeääre tee 0,4 kV elektrivõrgu trassikoridoriga (TRK 4 - TRK -5, reib_1625) ning Spordi tee ja 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 ristic asuva valgustuse liitumispunktiga (Elektriõhuliin alla 1 kV, reib_1532).

Tänavavalgustus

Peakraavi tee ääres on tänavavalgustus ette nähtud sõidutee ja kõnnitee vahele, vt Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus DP-04, lõige B-B`.

Planeeringuga kavandatud pos 13 ja pos 16 teemaakruntidel kvartalisestele teedele on ette nähtud tänavavalgustus sõidutee vahetusse lähedusse, vt Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus DP-04, lõige A-A`.

Lisaks on tänavavalgustus ette nähtud järgnevate kergliiklusteede vahetusse lähedusse – Spordi tee (pos 15) ja pos 20 kergtee lähedale, jõeäärse promenaadi vahetusse lähedusse (pos 17) ning rajatavale pargialale. Tänavavalgustuse rajamine on kohustuslik. Pargialale tänavavalgustuse rajamine on lubatav aga ei ole kohustuslik.

Spordi tee ääres on olemas osaliselt tänavavalgustus. Olemasolev tänavavalgustuse õhuliin on ette nähtud likvideerida ja asendada tänavavalgustuse maakaabelliiniga.

Tänavavalgustuspostide ja maakaabelliinide asukoht kuulub täpsustamisele ehitusprojekti koostamise faasis.

Kinnistutele jäävatele liinirajatistele on vajalik kasutusõiguse seadmine Loo Elekter AS kasuks. Liinirajatiste asukoht kuulub täpsustamisele ehitusprojekti koostamise faasis.

Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektri-, õli-, puidukütet, erinevate soojuspumpadega, päikesepaneelidega vms kütteseadmete kombinatsiooniga. Täpsem soojavarustusüsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoonete ehitusprojektidega.

5.9 Keskkonkakaitsealased nõuded

Nõuded kaitsealuse liigi elukeskkonna säilitamiseks

Pirita jõe äärne ala on planeeringus ette nähtud avalikult kasutatavaks puhkealaks, kus prioriteet on looduskeskkonna säilitamine ning elanikele puhke- ja virgestusvõimaluste pakkumine.

Pirita jões elutseva kaitsealuse liigi elukeskkonna säilitamiseks mitte kavandada ehitustegevust jõe lähemale kui 30 m. Sademevesi immutada oma kinnistu piires, reovesi tuleb juhtida reoveekanalisatsiooni.

Planeeringuala jääb väljapoole Pirita jõeoru maastikukaitseala. Kuna planeeringualale jääb III kategooria kaitsealune liik, siis planeeringu elluviimisel arvestada Pirita jõeoru maastikukaitseala kaitse-eeskiri¹ järgnevast nõudest - kaitseala vetel on lubatud sõita mootoriga ujuvvahendiga. Mootoriga ujuvvahendiga sõitmine on lubatud ainult Pirita jõe vetelpäästejaamast allavoolu ning Pirita jõe hooldustöödel ja järelevalve ning päästetöödel, kaitseala valitsemisega seotud töödel ja kaitseala valitseja nõusolekul teostatavas teadustegevuses.

Keelatud on looduslike veekogude veetaseme ja kaldajoone muutmine, biotsiidi ja taimekaitsevahendi kasutamine veepiirile lähemal kui 25 m. Vajalik on niitmine ning puu- ja põõsarinde harvendamine.

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Jöelähtme valla 05.03.2013 määrusele nr 14 "Jäätmehoolduseeskiri".

Prügi kogutakse ostetud või renditud konteineritesse, mis tuleb paigutada kinnistule sissesõidutee äärde. Olmejäätmete valdaja on kohustatud liituma korraldatud olmejäätmeveoga, sõlmides sellekohase lepingu Jöelähtme vallavalitsuse poolt seadusega ettenähtud korras valitud veoettevõtjaga. Iga kinnistu peab olema varustatud jäätmete kogumismahutiga.

Nõuded müra leevendamiseks

Kavandatud hoonete projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevaid nõudeid;
- Eesti standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritavatel müratundlikel aladel (elamud) ning teistel lähedusse jäävatel elamu maa-alade välisõhus ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM) lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtust. Arvestada, et alajaamast leviv müra peab vastama keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele.

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Ehitisaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäeval kell 07.00 – 19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemet.

Ehitisaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ §-s 3 toodud piirväärtuseid.

Planeeritava ala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud liikluse müra normtasemeid. Liikluse müra maksimaalne lubatud piirväärtus päeval ajal on 60-65 dB ja sihtväärtus 55 dB. Liikluse müra maksimaalne lubatud piirväärtus öisel ajal on 55-60 dB ja sihtväärtus 50 dB.

Planeeritava ala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16. 12.2016 määruse nr 71 § 6 lg 3 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, normtasemeid. Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB .

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse 2020 Eesti pinnase radoonriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala kõrge radooniriski pinnasega piirkonnas. Tulenevalt Terviseameti 28.07.2002 seisukohast, kiri nr 9.3 – 1/22/6041 – 2 teostada

projekteerimise faasis radoonitaseme mõõtmised. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud.

Siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

5.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritud alal on arvestatud vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Projekteerimisel ja edaspidisel rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada järgnevate kuritegevusriske vähendavate nõuete ja tingimustega:

- tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid ja värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed ja aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid jms);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed;
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb teha järgnevad toimingud:

1. Katastrite moodustamine;
2. Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine;
3. Elamute projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine;
4. Maastikuarhitektuurse projekti koostamine.

Käesolev detailplaneering on aluseks tervikliku elamute, äri (nt kohvik, koolituskeskus) ja puhkeala rajamiseks ning neid teenindava teede ja infrastruktuuri kavandamiseks. Planeeritavate ehituskruntidega seotud taristu (parklad, tehnovõrgud kruntide piires) ehitab välja krundi omanik.

Mistahes hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on 1110 Nehatu -Loo -Lagedi L1 riigitee ja Spordi tee lõik 2 ristmiku rekonstrueerimine. Ristmiku terviklahenduse välja ehitamine on arendaja kohustus.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandikud, puud, pöösad või liiklusele ohtlikud rajatised) kõrvaldada (vastavalt Ehitusseadustik¹ § 72 lg 2-le) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatu ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.