

JÕELÄHTME VALD
**LIIVAMÄE KÜLA AUGU KINNISTU
DETAILPLANEERING**

ESKIIS

HUVITATUD ISIK:

Loo Majad OÜ
gunnar@mikro.ee

PLANEERIJA :

Stuhh Arhitektuur OÜ (äriregistri kood 12571647)
Võistluse 21-27 10132 Tallinn Harjumaa
MTR reg. nr. EEP002923

Stina Metsis
tel: 56669729
e-mail: stina.metsis@gmail.com

SISUKORD

I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Jõelähtme Vallavalitsuse kirjad detailplaneeringu algatamise kohta puudutatud isikutele;
2. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
3. Jõelähtme Vallavalitsuse 11. november 2021 korraldus nr 1047 „Liivamäe küla Augu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
4. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks

II Lisad

-

III Seletuskiri

1.	Sissejuhatus ja eesmärk.....	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2.	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud.....	5
1.3.	Vastavus üldplaneeringule.....	5
2.	Kontaktvööndi analüüs.....	5
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
3.1.	Asend.....	6
3.3.	Tehnovarustus.....	6
3.4.	Kehtivad kitsendused.....	7
3.5.	Haljastus.....	7
4.	Planeeringuga kavandatav.....	7
4.1.	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur.....	7
4.2.	Hoonestustingimused ja kitsendused.....	7
4.3.	Arhitektuurinõuded.....	8
4.4.	Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine.....	9
4.5.	Keskkonnatingimused.....	10
4.6.	Vertikaalplaneerimine.....	12
4.7.	Meetmed tuleohutuse tagamiseks.....	12
4.8.	Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.....	12
5.	Tehnovõrkude lahendus.....	13
5.1.	Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus.....	13
5.2.	Elektrivarustus.....	13
5.3.	Sidevarustus.....	13
5.4.	Soojavarustus.....	13
6.	Keskkonnatingimused.....	13
6.1.	Avariiolekorrad.....	14
6.2.	Võimalik keskkonnamõju hindamine.....	14
7.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
8.	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	14

IV Joonised

DP-01	Kontaktvööndi joonis	M 1:5000
DP-02	Tugiplaan	M 1:1000
DP-03	Põhijoonis	M 1:1000

V Kooskõlastuste koondtabel

III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Augu maaüksuse jagamine elamumaa kruntideks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuala suuruseks on määratud ca 2,2 ha.

Planeeritav Augu maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0225, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 22139 m²) asub Liivamäe küla lõunaosas, juurdepääsuga avalikult kasutatavalt Saha ja Oru teelt. Maa-ameti kaardiserveri andmetel on Augu maaüksuse kõlvikuline koosseis järgmine: haritav maa- 2385 m², looduslik rohumaa- 17994 m², metsamaa-377 m² ja muu maa-1383 m². Planeeritavat Augu maaüksust ümbritsevad valdavalt väikeelamumaa krundid, kuhu on rajatud, on rajamisel või on kavandatud valdavalt pere-, paaris- ja ridaelamuid.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Tuleohutusseadus;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud 12.04.2018 volikogu otsusega nr 62).
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;

Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid (näiteks):

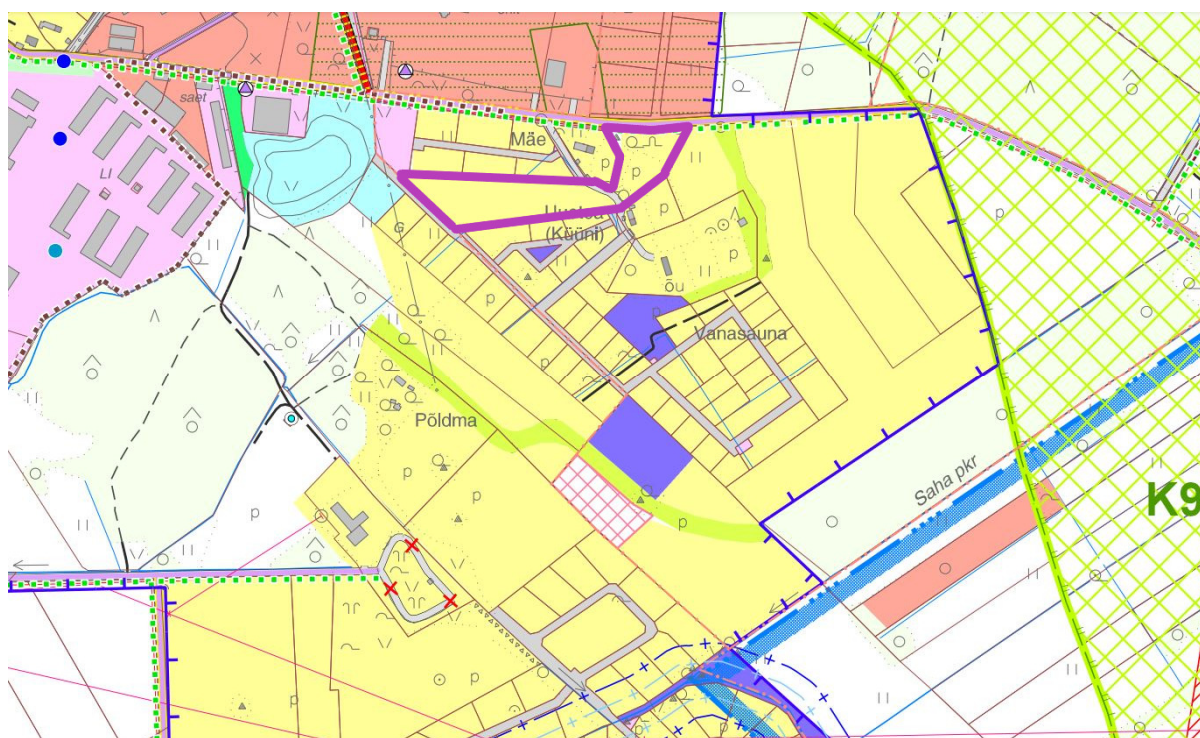
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;

- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr. 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

1. Geodeetiline alusplaan RM Grupp OÜ 25.11.2012

1.3. Vastavus üldplaneeringule



Väljavõte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringust

Detailplaneering on kehtivale Loo aleviku, Liivamäe küla ja Nehatu küla üldplaneeringule vastav. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala elamualal, kuhu on lubatud rajada pere-, paaris- ja ridaelamuid. Juurdepääs on tagatud Saha tee kaudu Oru teelt.

2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala paikneb Liivamäe küla lõunaosas, asudes Tallinn-Narva maanteest ca 3,5 km ning Loo alevikust ca 1,5 km kaugusel, vahetult Saha tee kõrval. Planeeringualast põhja suunas üle Saha tee jäävad ärimaad (erinevad tööstus- ja laohooned), lõunaosas asuvad uuselamud ja elamukrundid ning kaugemal idasuunas paiknevad põllu- ja metsamassiivid. Üldplaneeringu kohaselt jäävad planeeringuala kontaktvööndis Saha teest põhja poole ärimaad ning lõuna poole pere-, paaris- ja ridaelamumaa, idasuunda jääb rohevõrgustiku ala (K9).

Elamuala olemasoleva ja planeeritava hoonestuse Saha tee äärsel alal moodustavad ridaelamud. Ühepereelamud on valdavad teest ja alevikust kaugemal elamuala sisealal. Lähikontaktala arhitektuuris domineerivad kõrvalolevatel kehtestatud Mäe kinnistu ja Uuetoa I kinnistu detailplaneeringutel pigem ridaelamud. Lisaks on sobilik suurema koormusega hoonestus/elanikkond planeerida suurema liikluskooormusega teede äärde. Teisel pool teed asub veelgi suuremahulisem hoonestus tootmis- ja ärihoonete näol ning ridaelamutega hoonestatud piirkond moodustab nõ hoone mahult ülemineku väikeelamute piirkonnale. Sellest tulenevalt on sobilik planeerida Augu maaüksuse detailplaneeringuga alale ridaelamud.

Hoonestuses domineerivad kuni 2-korruselised elamud. Välisviimistluses on valdavaks krohv ja puit, mis vaheldub ka osaliselt kivi või mõne muu fassaadiplaadiga.

Liivamäe külas on üldplaneeringuga määratud minimaalseks krundi suuruseks määratud 1500 m², ehitisealune pinnaga 15% krundi pindalast ning paariselamu maal 3000 m², ehitisealune 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.

Detailplaneeringuga on planeeritud pigem väiksemad 3-4 boksilised ridaelamud krundi suurustega 2250-4000 m², ehitisealune pind on määratud 20% krundi pindalast.

Planeeritav ehitusõigus arvestab piirkonna valdava hoonestustiheduse ja hoonete tüübiga. Planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab piirkonnas väljakujunenud keskkonnaalaseid ja funktsionaalseid tegureid.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Asend

Planeeritava ala moodustavad:

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Augu	22141 m ²	24504:003:0225	Maatulundusmaa

Augu kinnistul ei asu ehitisi. Kinnistu on niiduala. Kõrghaljastust asub krundil üksikute puudena. Juurdepääs alale toimub Saha teelt keerava Oru tee kaudu, mis on mõlemad avalikus kasutuses.

3.3. Tehnovarustus

Kinnistu paikneb tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga varustatavas piirkonnas. Planeeringualal või selle vahetuslähenduses paiknevad järgmised tehnovõrgud:

- Madalpingekaabel;
- Maagaasi jaotustorustik;
- Elektriõhuliin 1-20kV;
- Elektriõhuliin alla 1kV;
- Veetorustik;
- Kanalisatsioonitorustik;
- Sidetrass;
- Sademeveekraavid.

3.4. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad järgmised kitsendused:

- Elektriõhuliin alla 1kV 2m;
- Kanalisatsiooni trassi kaitsevöönd 2m;
- Sidetrassi kaitsevöönd 1m;

3.5. Haljastus

Krundil kasvab üksikuid puid, mis võimalusel säilitada.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada olemasolev 100%maatulundumaa kinnistu ja muuta kruntide omavahelisi piire nii, et tekib:

- 6 elamumaa krunti
- 3 teemaa krunti (avalikuks kasutuseks)

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud ja üldplaneeringuga määratud hoonestustiheduse ja –tingimustega.

Kruntide ehitusõigus:

Krunt positsioon 1: 3 000 m² Augu tee 7

- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoonet (4 boksi) + 1 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 600 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 2: 3 000 m² Augu tee 5

- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoonet (4 boksi) + 1 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 600 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 3: 2250 m² Augu tee 3

- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoonet (3 boksi) + 1 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 450 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 4: 3000 m² Augu tee 1

- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoonet (4 boksi) + 1 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 600 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 5: 2250 m² Saha tee 34/Oru tee 3

- Kinnistu sihtotstarve – 100% ridaelamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoonet (3 boksi) + 1 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 450 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 6: 4500 m² Augu tee 1

- Kinnistu sihtotstarve – 100% ridaelamumaa
- Hoonete arv krundil – 2 põhihoonet (6 boksi) + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 900 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 7: 1290 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% kergliiklusmaa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 8: 900m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% tee ja tänava maa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 9: 2151m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% tee ja tänava maa
- Hoonete arv krundil – -

4.3. Arhitektuurinõuded

- Katusekalle 0-10°, lamekatus või ühepoolse kaldega katus;
- Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1;
- Hoone kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Põhihoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 9,0m, abihoonel 5 m;
- Põhihoone ±0.00 vahemikus +34.30....+35.50;
- Põhihoone maksimaalne absoluutne kõrgus vahemikus +43,00...+44,20;
- Põhihoone peab asuma hoonestusalas. Arvestada ühise ehitusjoone tekkimisega tänava äärde, st et hoone peab vähemalt osaliselt asuma määratud ehitusjoonel.
- Ühine abihoone (prügimaja, kuur vms) võib asuda hoonestusalast väljas, kuid igal juhul min.2m kaugusel krundi piirist ja 8m kaugusel naaberhoonestusest. Eraldiseisvaid abihooneid ridaelamubokside hoovialadele ei ole lubatud rajada (saun,aiamajake vms).
- Projekteeritavad hooned peavad ühes grupis moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli, sobitudes ümbritseva keskkonda. Eelkõige lähtuda piirkonnas varem väljaehitatud

hoonestusest, materjalikäsitlest ja omavahelisest sobivusest. Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, laudis (puu), vineer, krohv, kivi, valtsplekk, komposiitmaterjalid. Fassaadil kasutada mitut erinevat materjali ja tonaalsust. Avatäidete toon valida tume (must, tumehall, tumepruun, pruun, hall);

- Mitte projekteerida palkhooneid, kaaremotive, reljeefe, torne vms;
- Materjalide, välispiirete valikul ning ruumide paigutamisel arvestada kõrgendatud müraga ning radooniga kruntidel. Võtta kasutusele p 4.5. toodud erinevad nõuded ja leevendusmeetmed.
- Piirded: Kruntide piirded lubatud rajada 1,2m kõrgusena piirdeaed, min. läbipaistvus 10%, Saha tee poolse küljel tuleb piire kombineerida tiheda igahalja puu-/põõsaheki, piirde läbipaistvus 10%.

Sissesõidutee/ Oru tee/ Saha tee poolse küljel peab piire materjalikäsitlelt haakuma hoonete arhitektuuriga/materjalikäsitlelusega, ülejäänud piirded (elamukruntide vahelised) võib rajada traatvõrkmaterjalist. Autovärvateks võib kasutada sissepoole avanevaid tiibväravaid või külgsuunas kulgevaid lükandväravaid. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.

- Abihoone ja piirde peavad sobima materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

4.4. Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine

4.4.1. Tänavavõrk

Juurdepäas planeeritavale alale on ette nähtud Saha teelt algava Oru tee kaudu. Kahele krundile on ette nähtud juurdepäas otse Saha teelt.

Oru tee on planeeritud planeeringuala läbivana ja avaliku kasutusega, pos 8 kinnistu. Sõidutee rajada 5,5m laiusena ja jalgtee 2,0m.

Oru teest algavale sisetänavale nähakse ette samuti avaliku kasutusega teemaa sihtotstarbeline kinnistu suurusega 2 151m². Sõidutee rajada min.5,0m laiusena ja jalgtee min.1,5m laiusena.

Liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad tuleb hoida puhtad kõrghaljastusest.

Planeeritud avalikult kasutatav teede ja tagasipöördekohta täpne lahendus ning tee kattekonstruktsioon antakse projekteerimise järgmises staadiumis, teeprojekti mahus. Planeeritud avaliku kasutusega teed on ette nähtud üle anda vallale peale kasutusloa väljastamist.

Alates avaliku kasutusega teest planeerida krundi sisesed mahasõidud. Ridaelamumaa sisetee pos 6 krundil võib asukohta vähesel määral täpsustada ehitusprojektide käigus, kuid mahasõit avaliku kasutusega teelt peab jääma planeeritud asukohta.

Detailplaneeringuga on planeeritud lisaks avaliku kasutusega pos 7 kinnistu avaliku ja olemasoleva kergliiklustee tarbeks.

4.4.2. Parkimine

Elamute parkimine on ette nähtud krundisiselt. Parkimise planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid.

Parkimine: aluseks on võetud äärelinna parkimisnormatiiv

Ehitise otstarve	Norm arvutus		Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Äärelinn			
	Elanik	Külaline		
	1 x (1,2 +0,2)			
Planeeritav ridaelamu pos 1	1,2	0,2	4 x 1,4 = 5,6	8
Planeeritav ridaelamu pos 2	1,2	0,2	4 x 1,4 = 5,6	8
Planeeritav ridaelamu pos 3	1,2	0,2	3 x 1,4 = 4,2	6
Planeeritav ridaelamu pos 4	1,2	0,2	4 x 1,4 = 5,6	8
Planeeritav ridaelamu pos 5	1,2	0,2	3 x 1,4 = 4,2	6
Planeeritav ridaelamu pos 6	1,2	0,2	6 x 1,4 = 8,4	12
Planeeritaval maa-alal kokku (6 ridaelamut)			33,6	48

Igale ridaelamu boksile on planeeritud minimaalselt 2 parkimiskohta. Ridaelamutele on ette nähtud oma kruntidel kokku 48 parkimiskohta. Võimalusel tuleks igale krundile lisaks veel ette näha 1 külaliste parkimise koht või planeerida sillutatud ala laiemalt.

Parkimine lahendatakse koos hoonete ehitusprojektiga. Parkimiskohad projekteerida soovitavalt vähemalt osaliselt katusealuse alla või hoonesse.

4.5. Keskkonnatingimused

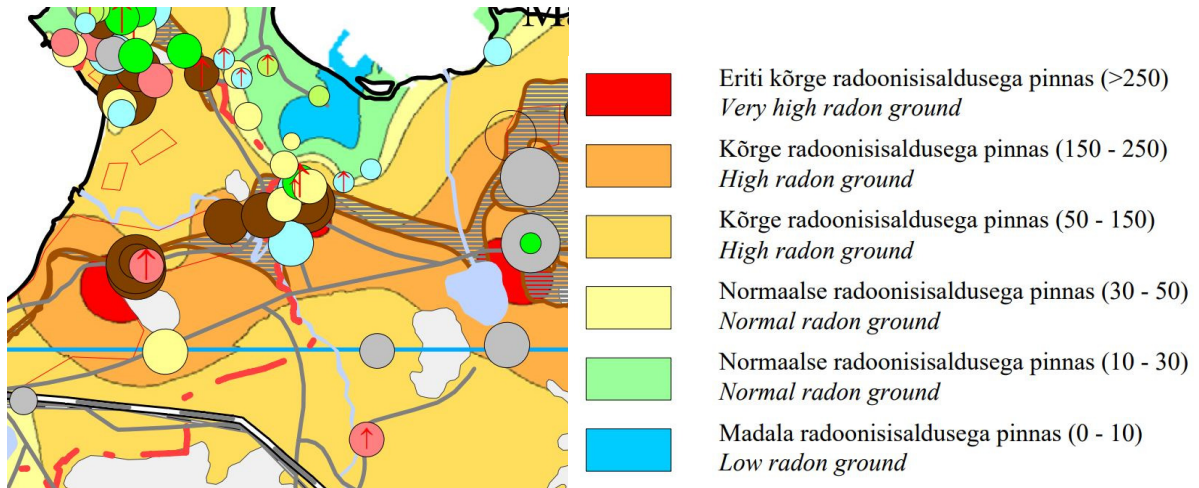
4.5.1. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Uute hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitusetega. Ehitusprojektide koostamisel teostada radooniuuring.

Radooni hoonesse sattumise vältimine

- Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleks radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel.
- Piirkondades, kus on radoonisisaldus pinnases kõrge, on ehitustegevus piiratud, sest kasutusele tuleb võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hoonealusest pinnasest tuleb hoone projekteerimisel silmas pidada järgnevat:
 - 1) Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke.
 - 2) Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad
 - 3) Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.



4.5.2. Haljastus ja heakord

Augu kinnistul paikneb kõrghaljastust üksikute puudena. Hoonete ehitusprojekti käigus näha ette täiendavat kõrghaljastust eelkõige tee poolsele küljele. Saha tee poolsele küljele tuleb piirdaia äärde ette näha igahaljas puu-/pöösashekk.

Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Detailplaneeringualal kasvavad terved ja elujõulised puud kuuluvad säilitamisele. Säilitatavatele puudele on ette nähtud oskuslik võrade hooldusloikus ja kuivanud okste eemaldamine vastavalt liigile;
- Isekülvsed, kuivanud ja allasurutud puud on planeeritud likvideerida;
- Alla 10cm rinnasdiameetriga lehtpuud võib likvideerida;
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatu likvideerida raieloa alusel. Väheväärtuslikud puud tuleb asendada väärtuslikuma puuga.
- Kõrg- ja madalhaljastuse juurdeistutamist tuleb ette näha eelkõige Saha tee poolsetele/ põhjapoolsele külgedele hekina;
- Mahavõetavat / säilitatavat/ juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus;
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.
- Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

4.5.3. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjemise ja prügi äravedu valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma hoonestatavast naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.5.4. Müra

Planeeringualast põhja pool üle Saha tee jäävate hoonete ja seal toimuvast tootmistegevusest tulenevalt tuleb arvestada piirkonda kanduva müra- ja lõhnahäiringutega.

Nõuded müra vähendamiseks:

- Saha tee poolisel küljel tuleb piire kombineerida tiheda igahalja puu-/põõsahekiga, piirde läbipaistvus 10%. Piirdehekk vähendab otseseid tänava- ja tootmismõjusid (liikluse müra ja –saaste, visuaalsed häiringud) ja suurendab kinnistul viibijate privaatsust. Heki asukoht on toodud planeeringu põhijoonisel.
- Hooned projekteerida nii, et nende välispiirde õhumüra ühisisolatsiooni indeks oleks vahemikus $R'_{tr,s,w} = 30 - 35$ dB, olenevalt välismüra taseme suuruselt, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt Standardi ESV 842:2003 tabelile 6.4.
- Projekteeritavatel hoonetel näha ette ruumipaigutus nii, et enamus magamistoad asuksid hoone külgedel või hoovipoolisel küljel.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud hoonestusalal maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku abs +34,0 – 35,0 m. Peale teedevõrgu ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele.

Kinnistut läbivad olemasolevad kraavid. Kuna Mäe kinnistu detailplaneeringuga on kraavid juba ette nähtud likvideerida, siis nähakse detailplaneeringuga ette need kraavid ümber planeerida krundi lõunapiile. Maapinna loomulik kalle planeerida kraavi poole.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Põhihoone ± 0.00 vahemikus +34.30....+35.50;

4.7. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi

näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus

5.1.1. Veevarustus

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

5.1.2. Kanalisatsioon

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

5.1.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Kinnistu sademevesi lahendada hoonete ehitusprojektiga lokaalselt: läbi immutamise pinnasesse/ drenaažitorustikuga vms. Sademeveed on lubatud juhtida krundi piirile planeeritavasse kraavi. Oma kinnistult sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee peale ei ole lubatud. Maapinna loomulik näha ette kraavi suunas.

Valgala äravoolutegur on madaltihehoonestusega alal 0.3. Arvutusvihma intensiivsus $q = 86.2$ l/s
Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk elamumaa alalt:

$$Q = q \cdot k \cdot A$$

$$Q = 86,2 \cdot 0,3 \cdot 2,2 = 56,9 \text{ l/s}$$

5.2. Elektrivarustus

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

5.3. Sidevarustus

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

5.4. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada individuaalküttena, kõik kütelahendused on lubatud. Soovituslik on taastuvenergia kasutamine. Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis. Lubatud on maakütte erinevad küttesüsteemid kütteprojekti alusel. Õhk-soojuspumba välisagregaadi tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

6. Keskkonnatingimused

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis.

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

6.1. Avariolukorrad

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

6.2. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

6.3. Keskkonnalubade taotlemise vajalikkus

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

7. 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 vastavalt heale tavale ja soovitatavalt järgmised:

- hea valgustus tänavale, hoonetele ja sissepääsudele;
- 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.

8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

- 1) Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
- 2) Avalikult kasutatava tee, tehnovõrkude, -rajatiste ja välisvalgustuse projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- 3) Avalikes huvides olevate tehnotrasside ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- 4) Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Koostas: *Stina Metsis Arhitekt, Stuhh Arhitektuur OÜ*