

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrus nr 36 „Jõelähtme valla ehitismäärus“
- OÜ TML Trade taotlus KÜÜNI tee 7 katastriüksuse (24504:003:0106) detailplaneeringu algatamiseks reg 01.02.2022 nr 6-4/944
- Hybner Invest OÜ 21.01.2022 taotlus Lõunaraja katastriüksuse (24504:003:0556) detailplaneeringu algatamiseks reg 01.02.2022 nr 6-4/943
- Jõelähtme Vallavalitsuse 28.04.2022 korraldus nr 384 „Liivamäe küla Lõunaraja, KÜÜNI tee 7 ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamine“
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Looduskaitseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõiguseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded".
 - Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Jõelähtme vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneering
- Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 „Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018 - 2029“
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrus nr 12 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“
- Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2012 määrus nr 91 „Jõelähtme valla heakorraeeskiri“
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.11.2006 määrus nr 38 „Raieloa väljaandmise tingimused ja kord“
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad tingimused
- võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Lõunaraja, KÜÜNI tee 7, KÜÜNI tee maa-ala plaan tehnovõrkudega (Woge OÜ töö nr 0375, 22.05.2022)
- „Liivamäe küla kaitsealuste taimeliikide inventuur“ (MTÜ Käoraamat, 2021)

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

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb Harjumaal Jõelähtme vallas Liivamäe küla kirdeosas, 11601 Loo - Loovälja tee, Erma tee, Suurekivi tee ja Kogre tee vahelisel alal.

Planeeringualast kagu-, lõuna- ja läänesuunda jäävad elamumaad. Põhjasuunda jäävad hoonestamata maatulundusmaad (rohumaad).

Juurdepääs planeeringualale on Lõunaraja katastriüksuse põhjapiiril olevalt 11601 Loo - Loovälja teelt.

Planeeringuala kontaktal on **kehtestatud** järgmised detailplaneeringud:

- Suurekivi II detailplaneering (kehtestatud 25.04.2000)
- Käpa detailplaneering (kehtestatud 29.03.2005)
- Erma detailplaneering (kehtestatud 23.08.2005)
- Suurekivi III detailplaneering (kehtestatud 25.11.2005)
- Pärnaste I detailplaneering (kehtestatud 28.08.2007)
- Suurekivi I detailplaneering (kehtestatud 28.08.2007)
- Uue-Suurekivi maa-ala, Uue-Suurekivi I ja II kinnistute osa detailplaneering (kehtestatud 29.07.2008)

Planeeringuala kontaktal on **algatatud** järgmised detailplaneeringud:

- Suurekivi II detailplaneering koos juurdepääsuteega (algatatud 29.07.2008)

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud **Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu** põhikaardi kohaselt paikneb Lõunaraja katastriüksuse põhjakaare ala paikneb ärimaa juhtotstarbega alal ja lõunakaare ala elumumaa juhtotstarbega alal. Küüni tee 7 katastriüksus paikneb elumumaa juhtotstarbega alal.

Vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 28.04.2022 korraldusele nr 384 „Liivamäe küla Lõunaraja, Küüni tee 7 ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamine“ on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Lõunaraja ja Küüni tee 7 maaüksuste jagamine äri- ja elumumaa kruntideks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringus kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suurus on ca 2,9ha.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2007 otsusega nr 247 kehtestatud Liivamäe küla Pärnaste I detailplaneering kehtetuks Küüni tee katastriüksuse (24504:003:0817) osas.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb Harjumaal Jõelähtme vallas Liivamäe küla kirdeosas, Loo-Loovälja tee vahelisel alal.

3.2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb:

- põhjasuunast 11601 Loo-Loovälja tee L7 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0558);
- kirdenurgast 11601 Loo-Loovälja tee L8 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0879);
- idasuunast Lõunarusniku hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0880), Valgekivi tee 6 hoonestatud 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:1027), Küüni tee 10 hoonestatud 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0816), Küüni tee 14 hoonestatud 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0212), Küüni tee 12 hoonestatud 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0214), Küüni tee 8 hoonestatud 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0815),
- kagusuunast Valgekivi tee 7 hoonestamata 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:1030), Küüni tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24501:001:0656) - munitsipaalomand;
- lõunasuunast Uue-Suurekivi tee 1 hoonestamata 90% elumumaa ja 10% ärimaa liisihotstarbega katastriüksusega (24504:003:0885);
- edelasuunast Küüni tee 3 hoonestatud 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0814) ja Küüni tee 5 hoonestamata 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0105);
- läänesuunast Küüni tee 9 hoonestatud 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0881);
- loodenurgast 11601 Loo-Loovälja tee L6 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0883).

3.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringusse kaasatud kinnistute andmed:

	<i>lähiaadress</i>	<i>kat. nr</i>	<i>pindala m²</i>	<i>sihtotstarve</i>
1	Lõunaraja	24504:003:0556	20029	100% maatulundusmaa
2	Kūūni tee 7	24504:003:0106	7742	100% elamumaa
3	Kūūni tee	24504:003:0817	937	100 transpordimaa

Kokku 28708

Lõunaraja katastriüksusel hooned puuduvad.

Riikliku ehitisregistri andmetel paiknevad Kūūni tee 7 katastriüksusel pooleliolev elamu (reg nr 116042363) ja puurkaev (reg nr 220414 186).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeringualale on Lõunaraja katastriüksuse põhjanaabruses paiknevalt 11601 Loovälja teelt (kõrvalmaantee). Planeeringuala ühendus 1 Tallinn – Narva põhimaantee ja Tallinna ringteega on läbi Iru–Loo ja Maardu ristmike.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Planeeringualal paiknevatel katastriüksustel ühendused tehnovõrkudega puuduvad.

3.6. Olemasolev keskkond ja haljastus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletaval maa-alal paikneb kirde-kaguosas väike metsa-ala, ülejäänud osa on lage rohumaad mõne põõsagrupiga ning üksikpuudega.

Maa-ameti maakatastriandmete (katastriüksuste kõlvikute päring) kohaselt seisuga 01.09.2022 on Lõunaraja katastriüksusest looduslikku rohumaad 9845 m², metsamaad 7785 m² ja muud maad 2399 m²; Kūūni tee 7 katastriüksusest on looduslikku rohumaad 445 m² ja muud maad 7297 m²; Kūūni tee katastriüksusest looduslikku rohumaad 391 m², õuemaad 228 m² ja muud maad 318 m².

Planeeritud ala reljeef on suhteliselt tasane, langusega kirdekaare suunas; maapinna kõrgused jäävad vahemikku abs 34.02 kuni 36.70.

Planeeritavat ala läbib sõidutee (vastavat maaüksust ei ole moodustatud), mis teenindab planeeringualast lõunasuunda jäävaid elamugruppe.

MTÜ Käoraamat 2021 aasta augustis koostatud „Liivamäe küla kaitsealuste taimeliikide inventuur“ tuvastati Lõunaraja katastriüksusel III kaitsekategooria taim laialehine neuvaip (Epipactis helleborine). Laialehist neuvaipa leidis katastriüksuse põhjapoolses lehtmetsa ja võsaga kaetud alal. Kokku 23 isendit. Tegemist ei ole suure populatsiooniga, kuid taimed ise olid väga vitaalsed (eksperdi hinnang seisundile: keskmine).

Pinnasereostust ei ole täheldatud.

3.7. Kehtivad kitsendused.

Lõunaraja katastriüksusele ulatub 11601 Loovälja tee 30m-ne kaitsevöönd.

Lõunaraja katastriüksust läbib kõrgepinge õhuliini kaitsevööndiga 10+10m.

Kūūni tee katastriüksusel kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2007 otsusega nr 247 kehtestatud Liivamäe küla Pärnaste I kinnistu detailplaneering millega on kavandatud 1,7 ha pindalaga kinnistule kolme elamumaa ja teemaa kruntide moodustamine.

4. PLANEERINGULAHENDUS**4.1. Üldplaneeringust tulenevad nõuded.**

Käesolevas detailplaneeringus on vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule kavandatud ala põhjakaare alale ärimaa krunt. Ärimaana käsitletakse käesolevas detailplaneeringus kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ning büroo- ja kontorihoonete maad. Soositud on äritegevus, mis loob töökohti kohalikele elanikele.

Elamumaa juhtotstarbega alal on Liivamäe külas lubatud nii pere-, paaris- või ridaelamu maa; lubatud on rajada kuni 2 korruselisi (k.a. mansardkorrus) ja maksimaalselt 9 m kõrguseid ridaelamuid.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on Lõunaraja katastriüksusest ja Küüni tee 7 katastriüksusest jagamise teel ette nähtud moodustada kokku 6 krunti järgmiselt:

- 4 100% elamumaa sihtotstarbega krunti
- 1 100% ärimaa sihtotstarbega krunti
- 1 100% transpordimaa sihtotstarbega krunt

Krunt pos nr 7 (lähiaadress Küüni tee, katastritunnus 24504:003:0817) pindala 937m² ja piiri muutmist käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud.

Planeeritud maa-ala bilanss:

DP algatamiseelne maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%	DP kohane maakasutuse sihtotstarve	tähis kü liigi järgi	tähis dp liigi alusel	pindala m ²	%
maatulundusmaa	20029		elamumaa	E	ER	16756	58
elamumaa	7742		ärimaa	Ä	ÄK/ÄV/ÄB/TL	7972	28
transpordimaa	937		transpordimaa	L	LT	3934	14
KOKKU	28708	100	KOKKU			28708	100

Vastavalt **Maakatastriseadusele** on käesolevas detailplaneeringus kavandatud kruntide sihtotstarbed:

- **elamumaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;
- **ärimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Ä) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, tootlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa.
- **transpordimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa.

Elamumaa kruntidele on kavandatud ridaelamute püstitamine. Ridaelamu krundi suuruse määramisel on arvestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneeringu seletuskirja p-i 3.2 Elamumaa *Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – pere-, paaris- ja ridaelamu maa* märgitud nõudest: pereelamu maa krundi suurus 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5, st kuni 6 boksidega ridaelamu krundi min suurus (1500x6x0,5) on 4500m² ja 5 boksidega ridaelamu krundi min suurus (1500x5x0,5) on 3750 m².

4.3. Kruntide ehitusõigus.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud kruntidele määratud ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanekuga *Loovälja tee xx*:

- krundi pindala: 7972 m²
- maa sihtotstarve kat. üksuse järgi: 100 % ärimaa (Ä)
- maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄK/ÄV/ÄB/TL
- hoonete suurim ehitusalune pindala: 3500 m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 12 m
- hoonete suurim lubatud suletud brutopind: kuni 5500 m²

Kitsendused:

- 11601 Loo - Loovälja tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast

Krunt pos nr 2, aadressi ettepanekuga *Küüni tee 18*:

- krundi pindala: 4501 m²
- maa sihtotstarve kat. üksuse järgi: 100 % elamumaa (E)
- maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ER
- hoonete suurim ehitusalune pindala: kuni 800 m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 6 (üks ridaelamu - kuni 6 ridaelamu boksi) ja kuni 5 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 2 (elamu kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus)
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9 m, abihoone kuni 5 m

Kitsendused:

- Küüni tee teekaitsevöönd 10m krundi piirist

Krunt pos nr 3, aadressi ettepanekuga Kööri tee 16:

- krundi pindala: 4501 m²
- maa sihtotstarve kat. üksuse järgi: 100 % elamumaa (E)
- maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ER
- hoonete suurim ehitusalune pindala: kuni 800 m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 6 (üks ridaelamu - kuni 6 ridaelamu boksi) ja kuni 5 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 2 (elamu kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus)
- hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 9 m, abihoone kuni 5 m

Kitsendused:

- Kööri tee teekaitsevöönd 10m krundi piirist
- Servituudi vajadus:
- planeeritud kõrgepingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Krunt pos nr 4, aadressi ettepanekuga Kööri tee 7:

- krundi pindala: 3985 m²
- maa sihtotstarve kat. üksuse järgi: 100 % elamumaa (E)
- maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ER
- hoonete suurim ehitusalune pindala: 700 m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 5 (üks ridaelamu - kuni 5 ridaelamu boksi) ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 (elamu kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus)
- hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 9 m, abihoone kuni 5 m

Kitsendused:

- Kööri tee teekaitsevöönd 10m krundi piirist

Krunt pos nr 5, aadressi ettepanekuga Kööri tee 9:

- krundi pindala: 3757 m²
- maa sihtotstarve kat. üksuse järgi: 100 % elamumaa (E)
- maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ER
- hoonete suurim ehitusalune pindala: kuni 700 m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 5 (üks ridaelamu - kuni 5 ridaelamu boksi ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 2 (elamu kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus)
- hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 9 m, abihoone kuni 5 m

Kitsendused:

- Kööri tee teekaitsevöönd 10m krundi piirist

Krunt pos nr 6, aadressi ettepanekuga Kööri tee L2:

- krundi pindala: 2997 m²
- maa sihtotstarve kat. üksuse järgi: 100 % transpordimaa (L)
- maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT

Kitsendused:

- servituudi vajadus:
- planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud **reoveekanalisatsioonitorudele** kaitsevööndi (a' koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud **kõrgepingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud **elektrivarustuse liitumiskilpidele** kaitsevööndi (rajatise välisseinast 2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud **tänavavalgustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Krunt pos nr 7, aadressi ettepanekuga Küüni tee L1:

- krundi pindala: 937 m²
- maa sihtotstarve kat. üksuse järgi: 100 % transpordimaa (L)
- maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT

Kitsendused:

- servituudi vajadus:
 - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **reoveekanalisatsioonitorudele** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - olemasolevale **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - olemasolevale **elektrivarustuse liitumiskilpidele** kaitsevööndi (rajatise välisseinast 2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **tänavavalgustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Detailplaneeringu alusel määratud kruntide kasutamise sihtotstarvete (alus: Siseministerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“) seletused:

ER – ridaelamu maa (ridaelamu, vaipelamu ja muu arhitektuuriselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa;

ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus- ja tootlustusasutuse, autoteeninduse ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa)

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonete maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nt kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal)

ÄB – kontori- ja büroohoone maa

TL - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoonemaa, laoplatši maa)

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus-signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava katastriüksuse koosseisu kuuluva parkla, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad;

Kavandatud hoonete kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- ridaelamu (11221).

- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada planeeritud krundi pos nr 1 konkreetset kasutusotsarvet, siis konkreetne krundile püstitatava hoonestuse kasutamise otstarve määrata majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määruse nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ alusel ehitusprojekti eskiislahenduse koostamisel.

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

1) vihmaveesüsteemi;

2) päikesekaitsevarjestust;

3) terrassi;

4) kaldteed ning treppi;

5) valguskasti;

6) vundamendi taldmikku;

7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;

8) liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;

9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;

10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Kavandatud hooned võivad paikneda ainult käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusaladel. Planeeringuala hoonestus on ette nähtud lahtise hoonestusviisiga.

Korraldatud asumiruumi saamiseks on eluhoonete põhimahud või katuseharja suunad ette nähtud omavahel risti või paralleelsed.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavale ärimaa krundile pos nr 1 määratud hoonestusala Loovälja tee poolsest krundipiirist 15,3 m kaugusele (väljapoole teekaitsevööndit), idapiirist 6m, lõunapiirist 21 m ja läänepiirist 10 m kaugusele.

Krundi pos nr 1 lubatud suurim hoonete ehitisealune pind 3500 m² on kavandatud krundi pindalast (7972 m²) ca 47%.

Ridaelamute omavahelise kauguse määramisel on arvestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneeringu seletuskirja p-i 3.2 Elamumaa *Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – pere-, paaris- ja ridaelamu maa* nõuet, et kahe ridaelamu vahekaugus peab olema 8 m.

Elamukruntide hoonestusala on ette nähtud pos nr 2 ja pos nr 3 põhjapoolsest piirist 10m kaugusele, idapoolsest piirist 6 m kaugusele ja läänepoolsest piirist 10m kaugusele; krundi pos nr 2 lõunapoolsest piirist 4m kaugusele ja krundi pos nr 3 lõunapoolsest piirist 6m ... 14,7m.

Elamukruntide pos nr 4 ja pos nr 5 hoonestusala on ette nähtud põhjapoolsest piirist 4m kaugusele, idapoolsest piirist 10m ... 12,4m kaugusele ja läänepoolsest piirist 10m kaugusele; krundi pos nr 2 lõunapoolsest piirist 4m kaugusele ja krundi pos nr 3 lõuna-poolsest piirist 6m ... 14,7m.

Liivamäe külas on lubatud rajada kuni 2 korruselisi (sh mansardkorrus) ja maksimaalselt 9 m kõrguseid ridaelamuid.

Planeeritud kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned, kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga kuni 5 m kõrgused hooned.

4.4. Hoonete arhitektuurinõuded.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue, et kavandatud ridaelamud peavad olema sarnase arhitektuurikeelega. Kavandatava hoone arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja solidsust.

Ärihoone

Elamu

Lubatud katusekalde vahemik 0° - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema katusekaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katuse kallet.

Hoonete fassaadide välisviimistluses kasutada kaasaegseid (näiteks klaas, betoon, krohv, metall) ja ümbruskonda sobivaid fassaadimaterjale.

Hoonete eskiislahendused tuleb eelnevalt kooskõlastada Jõelähtme valla arhitektiga.

4.4.1. Piirded.

Detailplaneeringus käsitletaval alal võib hoonestatava ärimaa krundi piirile rajada kuni 2m kõrguse metall-võrk- või -paneelpiirde ning elamukruntide piiridele kuni ...m kõrguse metall-võrk- või -paneelpiirde või puit-lipp-piirde või erinevate materjalide kombinatsioon. Piirde kujundus esitada hoonestuse ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada omavalitsuse arhitektiga.

4.5. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Käesolevas planeeringus on ette nähtud uus piirkonda teenindav tee: Küüni tee. Planeeritud teele on ette nähtud uue mahasõidu rajamine 11601 Loo – Loovälja teelt, Lõunaraj katastriüksuse loodenurgast. Praegune Küüni tee mahasõit 11601 Loo – Loovälja teelt on kavandatud likvideerida, samuti likvideeritakse 11601 Loo – Loovälja teelt olemasolev juurdepääs Lõunaraja katastriüksusele.

Kohaliku teega ristumiskoha ehitamiseks annab nõuded ehitusprojekti koostamiseks Transpordiamet ja tee aluse katastriüksuse piires väljastab tee ehitusloa samuti Transpordiamet (Ehitusseadustik § 99 lg (2) ja lg (3)).

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustusslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud planeeritud Kūūni tee rajamiseks transpordimaa krunt (laiusega ca 12 m) pos nr 6, kuhu on kavandatud 6 m laiune sõidutee ja paralleelselt sellega min 2 m laine jalgte. Ette on nähtud tänava-valgustus.

Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimisalade täpne asukoht ja lahendus esitada hoonete ehitusprojektides.

Kavandatud teed ja parklad peavad olema tolmuva kattega. Kõvakattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sademe-teveed tuleb puhastada enne imbsüsteemi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Vastav lahendus anda kruntide hoonestusprojektide mahus.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Käsitlev planeeringuala on enamuses lage rohumaa väikese puistuala.

Planeeritud hoonestatavatele ärimaa krundile on ette nähtud haljastuse rajamise kohustus 20% (1594m²) ulatuses krundi pindalast, sh on ette nähtud 15m laiuse kõrghaljastusega haljasala (kaitsehaljastus) rajamine krundi lõunapoolsele alale. Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad.

Elamukruntidele on ette nähtud min 50 % haljaspinna rajamine

Haljastus peab olema mitmerindelne ja eriliigiline, mis tagab parema rohelise ekraani võimalike kahjulike keskkonnamõ-jude leevendamiseks või vältimiseks.

Iga krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti mahus haljastusprojektiga, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Ärimaa krundil peab olema lahendatud olme- ja tegevusest tulevaprügi konteinerite asukoht (soovituslikult hoones või varjualuses). Ra-kendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) kogu-da tavajäätmetest eraldi. Prügi konteinerite asukoht kavandada kas hoonesse või ehitada varikatuse ja piirdega, mille värv oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Iga krundi täpne jäätmekäitus lahendada hoonestuse ehitusprojektis.

Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakord, milleks anda täpsemad nõuded ehituspro-jektis. Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Teed ja parkimisalad peavad olema tolmuva kattega.

4.7. Vertikaalplaneerimine.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavate kruntide maapinda lubatud tõsta hoonestusala piires kuni 0,5m naa-berkinnistute huve kahjustamata, st kruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademe- ja pinnasevee juhtimist naa-berkatastriüksusele.

Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sademe- ja liigivee kogumist ja esmast puhastamist hoonesta-tava krundi piires.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus esitada hoone(te) ehitusprojektides.

4.8. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korras-hoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehit-iste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitiste esitata-va põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ jms.

Planeeritud hoonete tuleohuklass (TP3, TP2 või TP1) määrata ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele, hoone suurusel, kasutusotstarbele, hoones kasutatavale tehnoloogiale, jms.

Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlik-ku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonete vaheli-se kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehi-tusprojekti(de)s.

Hoonete sisesed tuletorjerveearustuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti (vajadusel).

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud standardis EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Hoonete ehitusprojekti tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästametiga.

Vt ka seletuskiri p 5.1.2. Tuletorje veevarustus.

Hoonete ehitusprojekti tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

4.10. Servituutide vajaduse määramine.

Vt. p 4.2. Kruntide ehitusõigus.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline - täpsustada ehitusprojekti mahus.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneeringu seletuskirja p-i 3.2 Elamumaa alapunktis *Elamumaa kasutamise ja arendamise põhimõtted tiheasustusalal* on märgitud, et kõik arendatavad elamualad tiheasustusalal Liivamäe külas tuleb ühendada vee- ja kanalisatsioonivõrguga.

Käesoleva detailplaneeringuala veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse aluseks on Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 "Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2018-2029", Loov Vesi AS tehnilised tingimused ja „Uue-Suurekivi tee kinnistute veevarustus ja reoveekanaliseerimise tööprojekt“.

Planeeringuala lähipiirkonnas puuduvad käesoleval ajal olemasolevad ühisveevärgi ja reoveekanaliseerimise torustikud.

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud Uus-Suurekivi teele rajatava veetorustiku baasil. *Ehitamise alustamise teatis on riiklus ehitisregistris registreeritud 2022.aastal.*

Planeeringuala torustikud rajada d110mm PE PN10 plasttorudest.

Planeeringuala hoonete väliskustutusvee vajadus on arvutuslikult 15 l/s 3 tunni vältel.

Ärimaa krundile on kustutusvee saamiseks ette nähtud tulekustutusvee mahuti paigaldamine. Tuletorjehoidla teenindusraadiuseks on 100 m. Tuletorje veevõtukoht peab vastama siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, nõuetele. Tulekustutusvee mahuti asukoht vajalik ja veehulk täpsustada hoonestuse ehitusprojekti(de)s.

Detailplaneeringus ei ole käsitletud hoonete võimalikku vajaminevat sisemist tulekustutusvee lahendust. Sisekustutusvee vajaduse maht ja paiknemine määrata hoone(te) ehitusprojektidega.

Planeeringuala reovesi on ette nähtud Uus-Suurekivi teele rajatava reoveetorustiku baasil. Ehitamise alustamise teatis on riiklus ehitisregistris registreeritud 2022.aastal. Reoveekanaliseerimistorustiku lahendus täpsustatakse peale tehniliste tingimuste saamist.

Kanaliseeritavad reoveed peavad oma füüsilistelt- ja keemilistelt näitajatelt vastama kanalisatsiooni eeskirjas nõututele. Kui näitajad ei vasta eeskirjas nõututele, tuleb reovesi puhastada täiendavalt kohapeal või kokku koguda spetsiaalsesse mahutisse ja välja vedada selleks ette nähtud kohta.

Kanaliseerimisprojekt teostada vastavalt projekteerimisnormidele ja heale ehitustavale.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks tellida võrguvaldajalt täpsustavad vee- ja kanalisatsiooni-varustuse tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Soovituslik on lahendada kogu piirkonna veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine terviklahendusena.

Peale ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist ja kasutuselevõtmist on kõigi planeeringuala hoonestatavate kruntide liitumine ühisveevärgi ja kanalisatsiooni võrkudega kohustuslik.

Planeeringualalt formeeruv sademevesi on ette nähtud immutada omal krundil. Vajadusel paigaldada planeeringualale kohtimmutid (näiteks kärgimmutid).

Vastavalt Transpordiameti 05.04.2022 kirjas nr 7.2-2/22/5286-2 on esitatud nõudele, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Ärimaa krundil asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sajuveed puhastada enne immutisse juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

5.2. Elektrivarustus.

Lõunaraja katastriüksusel paikneb kõrgepinge õhuliini kaitsevööndiga 10+10m, mis kitsendab oluliselt krundi hoonestamist või muul otstarbel kasutusele võtmist. Elektrilevi OÜ on väljastanud 22.07.2022 tehnilised tingimused nr 417711 elektrivõrgu ümberehitamiseks.

Tehniliste tingimustega 417711 on ette nähtud Lõunaraja kinnistul asuva 10 kV õhuliini 9024 lõigu asemele uue kaabelliini lõigu ehitamine, 10 kV kaabelliini 9024 pikendatakse õhuliini mastini 12. Rajatava kaabli trass täpsustatakse projekteerimise käigus (*uus liinilõik võiks paikneda planeeritud teemaa-ala servas*) pärast seda kui klient on sõlminud lepingu võrgu ümberehituseks.

Planeeringuala elektrivarustuse osa koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 29.09.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 426682.

Hoonestatavate kruntide elektrivarustus on planeeritud kruntide piiridele paigaldatavatest liitumiskilpidest. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide: Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Liitumiskilpidesse paigaldatakse liitumispunkti kaitsmed ja mõõtesüsteemid.

Nõuded elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks

- Täpsustada vajalikud koormused ning kaablite asukohad.
- Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega Elektrilevi OÜ-lt.
- Jaotus- ja liitumiskilp paigaldada krundi piirile selliselt, et oleks tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.
- Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

5.3. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud planeeritud avaliku kasutusega Küüni tee maa-alale tänavavalgustuse rajamine. Kruntide sisene teede ja platside valgustus rajada iga krundi oma elektrivarustuse baasil.

Krundi välisvalgustus ei tohi häirida liiklust maanteedel.

5.4. Telekommunikatsioonivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole sidevarustust kavandatud. Detailplaneeringust huvitatud isik soovib sidevarustuse lahendamist raadiolahenduste baasil.

5.5. Soojavarustus.

Piirkonnas kaugkütte võimalus puudub. Hoonete kütmine on võimalik elektriga või erinevate soojuspumpade baasil.

5.6. Gaasivarustus.

Lähipiirkonnas gaasivarustus puudub.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Käsitletav planeeringuala on suuremas osas lage rohumaa.

Planeeringualale ei ole lubatud olulise keskkonnamõjuga tegevust „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (lühend: KeHJS) § 6 lõige 1 tähenduses.

Alale ei ole lubatud keskkonda reostavat ettevõtlust planeerida. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Alale võib kavandada ainult sellist ettevõtlust, mille tegevus hoonetes ja nende väliterritooriumil ei ületa normeeritud lubatud müra ja õhusaastet. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.

Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus, et planeeritud krundi pos nr 1 (ärimaa krundi) hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiislahendus koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajadus.

Maaparandussüsteemi planeeringualal ei ole. **Sademetevesi** kogutakse kokku omal krundil ja suunatakse igale krundile paigaldatavatesse kohtimutitesse (näiteks kärgimutitesse). Asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sajuveed puhastada enne kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

Alale võib kavandada ainult sellist ettevõtlust, mille tegevus hoonetes ja nende välisterritooriumil ei ületa normeeritud lubatud **müra ja õhusaastet**. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Planeeringualal tuleb rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Planeeritaval alal kavandada kõikidel krundidel koht olmeprügi konteineritele, mis paigutada sissesõidutee äärde. Soovituslikult tuleks prügikonteinerite paik ehitada varikatusega ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Ehitusjäätmed tuleb koguda krundile transporditavasse selleks ettenähtud konteinerisse. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo tegevusluba omava ettevõtte poolt.

Detailplaneeringuala paikneb kõrge radooniriskiga alal. Moodustatavatel krundidel viia läbi radooniuuring, hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Planeeringu realiseerumisega kaasnevate keskkonnamõjutuste suurus ja ulatus ei ületa keskkonnataluvuse piire ning keskkonnakaitselisest seisukohast on kavandatav maakasutus antud piirkonnas sobiv. Terviku üldilme seisukohalt on oluline iga krundivaldaja heaperemehelik suhtumine ümbritsevasse looduskeskkonda.

Keskkonnakaitseliselt negatiivse mõjuga olevaid objekte, rajatisi või muud kahjulikku alale ei ole kavandatud. Planeeringu koostamisel on kinni peetud kehtivast seadusandlusest.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja pöördumatuid suure ulatusega negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja keskkonnakaitselise tingimustest kinnipidamine.

7. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITUSTÖÖDE TEOSTAMISEKS

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda mu hulgas:
 - majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“,
 - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“,
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- hoonete ehitus-, laiendus- või rekonstrueerimisprojektide eskiislahendused esitada omavalitsusele tutvustamiseks ja kooskõlastamiseks.
- hoonete ehitusprojektides määrata täpsed fassaadide välisviimistluse lahendused.
- piirdeaia joonis tuleb esitada hoone ehitusprojektis.
- hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- lokaalkatlamajale soojakoormusega üle 300 kW tuleb hoone ehitusprojektile lisada välisõhu saasteluba.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“ ja Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega. Radooniohu vältimiseks hoonetes nende projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 904:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.
- Hoonete ehitusprojektid koostamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutuse nõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Vajalik hoone tulekustutusvee vooluhulk arvutada eelprojektis ja anda tulekustutusvee saamise lahendus.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

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

- Juurdepääsude, teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.
- Pinnasesse immutada on lubatud vaid katustelt ja kergliiklusteelt ärajuhivat sademevett. Reostusohklik sademevesi tuleb enne ühisvõrku juhtimist puhastada lokaalsetes õli- ja liivapüüdurites. Täpne lahendus anda ehitusprojektiis.
- Konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud kuritegevuse ennetamise standardiga EVS 809-1:2002:

- Aktiivse kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.
- Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).
- Hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid vähendavad sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu.
- Hea planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.
- Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmiste riski.
- Ohustatud sissepääsude jälgimine, milleks kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet, vähendab sissemurdmiste riski.
- Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski.
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukse- ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski.
- Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Juurdepääsuteede (eriti öösi kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul, kui kasutatakse ka videovalvet.
- Parklate sissepääsu kontroll ja jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.
- Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski.
- Korrashoid, eriti kergesti süttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelevalve.

8. MUUD VAJALIKUD UURINGUD

Enne ehitusprojektide koostamist teostada ehitusgeoloogilised uuringud.

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radoonihuga ala, siis enne hoone(te) projekteerimist on soovituslik teostada radoonitase uuring.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine toimub vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenervõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituudilepingud.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1) vajalike servituutide seadmine;
- 2) tehnovõrkude projekteerimiseks tehniliste tingimuste taotlemine võrguvaldajatelt ja projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- 3) ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt planeeritud ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustike ehitamiseks;

- 4) tehnovõrkude ehitamise lõpetamine (võrgu valdaja poolt kuni krundi liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- 5) kinnistutele püstitatud hoonete ja rajatistele ehituslubade taotlemine;

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel lepingud.