

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Liivamäe küla
UUE-SUUREKIVI MAA-ALA
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA:

Jõelähtme Vallavalitsus, registrikood 75025973
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla
74202 Harjumaa
kantselei@joelahtme.ee

HUVITATUD ISIK:

Uue Suurekivi Arendus OÜ, registrikood 16515309
Kroodi tn 1, Maardu linn
juhatuse liige Ravil Aljukov
ravil@fertumholding.ee

PLANEERIJA :

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT:

Ive Punger

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
5698 3389
arno@opt.ee

TEHNIK

Keia Kuus
keia@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:**I SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	4
2.1. Planeeringu eesmärk.....	4
2.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	4
2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.....	5
2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.....	5
3. KEHTESTATUD DETAILPLANEERING.....	5
3.1. Samale maa-alale kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus.....	5
4. VASTAVUS LOO ALEVIKU, LIIVAMÄE KÜLA, SAHA KÜLA JA NEHATU KÜLA ÜLDPLANEERINGULE.....	6
4.1. Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule.....	6
4.2. Vastavus koostatavale Jõelähtme valla üldplaneeringule.....	6
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	7
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	7
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	7
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
5.5. Olemasolev tehnovarustus.....	7
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	8
5.7. Kehtivad piirangud.....	8
6. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	8
6.1. Krundijaotus ja hoonestusala.....	8
6.2. Krundi ehitusõigus.....	8
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.....	9
6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.....	9
6.5. Piirded.....	9
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
6.8. Tuleohutusnõuded.....	10
6.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine.....	10
6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	11
6.11. Vertikaalplaneerimine.....	11
6.12. Tehnovõrkude lahendus.....	11
6.13. Planeeringuala tehnilised näitajad.....	11
7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	11
7.1. Eessõna.....	11
7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus.....	12
7.3. Müra ja vibratsioon.....	12
7.4. Põhjavee kaitse.....	13
7.5. Radooniriski vähendamise võimalused.....	13
7.6. Arheoloogiamälestis.....	14
7.7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.....	14
8. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS.....	14
9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD.....	15
10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	16

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Põhijoonis	M 1:1000
AS-04	Illustratsioon	M 1:1000

III LISAD

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas Geoalus OÜ, 10.02.2023, töö nr 22-G222;
- Lemme OÜ 04.03.2023 koostatud „Jõelähtme vallas, Liivamäe külas, Uue-Suurkivi I ja II MÜ detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang”.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2018 – 2029 (Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 45);
- Jõelähtme valla ehitusmäärus (Jõelähtme Vallavolikogu 12.01.2015 määrus nr 36);
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on osaliselt üle planeerida Jõelähtme Vallavolikogu 29.07.2008 otsusega nr 380 kehtestatud „Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneering Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maüksuse osas“, sh ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ridaelamute ja abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,5 ha.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

2.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeringuala paikneb Jõelähtme vallas Liivamäe külas Peterburi maanteest ca 800 meetri kaugusel jäädes vaid 4 kilomeetri kaugusele Tallinna linna piirist.

Kesklinna, töökohtade ja sotsiaalse infrastruktuuri lähedus on ala muutnud atraktiivseks elamualaks.

Planeeringuala jääb elamurajoonide ala keskmesse.

Planeeritav ala piirneb läänest, idast ja põhjast elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Lisaks piirneb idasuunas ühe maatulundusmaa sihtotstarbelise katastriüksusega. Transpordimaa sihtotstarbelised katastriüksused asuvad põhjas ja lõunas.

Planeeringualast põhja-, edela-, lääne- ja idapoolset piirkonda iseloomustab intensiivne elamuehitus, kus on välja kujunenud ühtne tänavate võrk. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 807 – 19 968 m², kus on kuni kahekorruselised üksikelamud, kaksikelamud ja ridaelamud. Viimistlusmaterjalidena on peamiselt kasutatud puitlaudist, krohvi ja tellist. Hooned on peamiselt viilkatustega.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, apteek, pank jne) asuvad Loo alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~1,8 km kaugusele. Loo keskuses asub ka Loo Keskool ja lasteaed

Pääsupesa.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad 11330 Järveküla-Jüri tee ja Väljaotsa tee ristmikul 220 m kaugusel.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala piirkonda sobiv:

- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega;
- head ühendused lähimate asulatega;
- arenev elukeskkond;
- tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
- lasteaia ja põhikooli lähedus;
- puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala).

2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala pere-, paaris- ja ridaelamu maa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed. Planeeringulahendus seob omavahel olemasolevad ja planeeritud sõidu- ja kergliiklusteed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest. Elamute ehitamise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Jõelähtme valla sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaade ja transpordimaade kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega;
- teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid sõiduteid ning kergliiklusteid.

3. KEHTESTATUD DETAILPLANEERING

Planeeringuala kehtib Jõelähtme Vallavalitsuse 29.07.2008 otsusega nr 380 kehtestatud Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maaüksuste detailplaneering, millega planeeriti 11 ridaelamumaa, kaks paariselamumaa ning üks väikeelamumaa krunti. Käesoleval ajal on detailplaneeringu lõunapoolset osa realiseerima asutud.

3.1. Samale maa-alale kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest ning § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering osaliselt kehtetuks.

Kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus on elamumaa kruntidel ehitusõiguste täpsustamine. Soovitakse ehitada rohkem elamuühikuid. Sellest tulenevalt on ka ette nähtud ridaelamute kruntidel suuremad ehitisealused pinnad. Kinnistu piire ei muudeta, v.a Suurekivi tee 1.

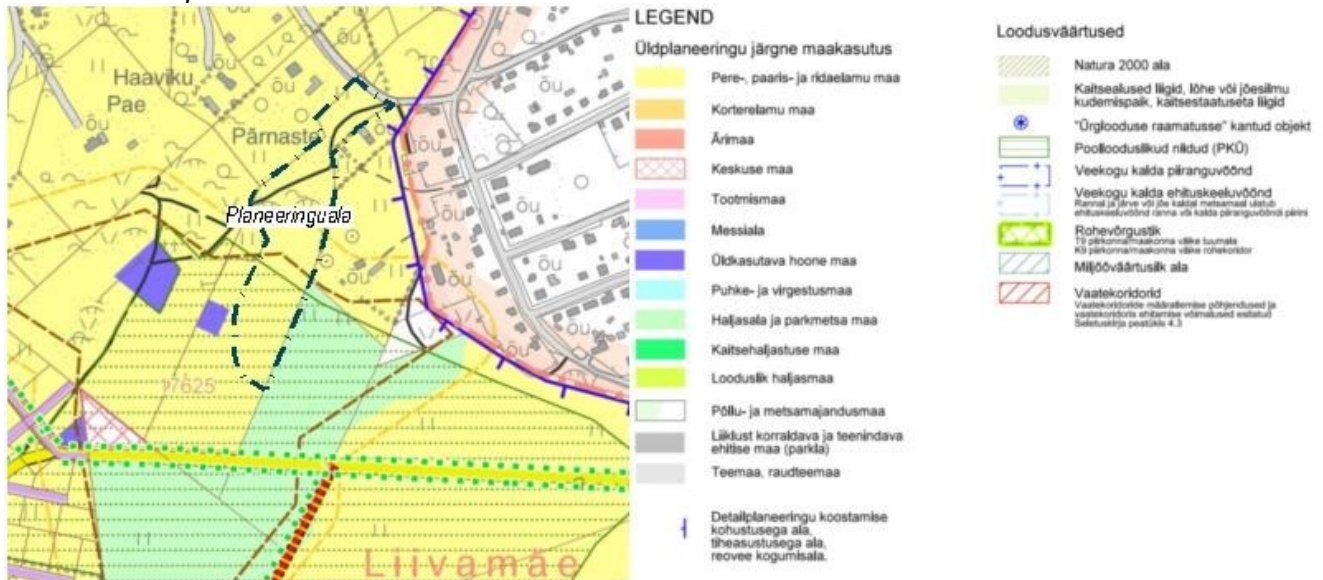
4. VASTAVUS LOO ALEVIKU, LIIVAMÄE KÜLA, SAHA KÜLA JA NEHATU KÜLA ÜLDPLANEERINGULE

4.1. Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala pere-, paaris- ja ridaelamu juhtotstarbega alal. Planeeringuala jääb tiheasustusega alale.

Detailplaneeringuga planeeritud juhtfunktsioon ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga.

Joonis 1. Väljavõtte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



Jõelähtme valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

- ridaelamu maa krundi täpne suurus ja hoonestusaluse pinna osatähtsus krundi pindalast määratakse detailplaneeringuga. Krundi suuruse määramisel lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus $1500 \text{ m}^2 \times$ ridaelamu bokside arv $\times 0,5$. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus 8 m;
- Loo alevikus, Liivamäe külas ja Saha küla põhjaosas 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;
- pere- ja paariselamu maal Loo alevikus, Liivamäe külas ja Saha küla põhjaosas on piirdeaiaks lubatud püstitada kuni 1,2 m on kõrguseid piirdeaedasid vähemalt 10% läbipaistvusega. Ridaelamu maal piirdeaedade püstitamine lahendatakse detailplaneeringuga;
- uute elamumaade kavandamisel tuleb iga 4 ha kohta tagada avalik vabaõhu puhkeala olemasolu, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms.

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks kruntide suuruse osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna luuakse täiendavaid elukohti olemasoleva külakeskusega vahetult külgnevale alale ja piirkonda, kus kehtiva detailplaneeringu alusel on rajamisel teedevõrgustik ning alustatud on eluhoonete rajamist. Piirkonna läheduses on kättesaadavad töökohad, rekreatsioonialad, kool ja lasteaed. Algatatava detailplaneeringu ala vahetus läheduses Suurekivi teel on ridaelamukrundid, mille hoonestustihedus on sarnane kavandatavaga, seega järgib planeeringuga kavandatav piirkondlikku hoonestuslaadi.

4.2. Vastavus koostatavale Jõelähtme valla üldplaneeringule

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb detailplaneeringu ala tiheasustusalale, millel juhtotstarve on elamu maa-ala. Detailplaneering vastab juhtotstarbelt üldplaneeringule. Vastavalt elamu maa-ala üldistele kasutus- ja ehitustingimustele lähtutakse ridaelamul krundi suuruse määramisel valemist: 1500 m^2 (valdav väikeelamu krundi suurus) \times ridaelamu bokside arv \times 0,5. Detailplaneeringu ridaelamute kruntide pindalad on väiksemad kui üldplaneeringus seatud ehitustingimus. Seega sisaldab detailplaneering ka koostatava üldplaneeringu suhtes ehitustingimuste muutmise ettepanekut.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas, Liivamäe külas. Planeeringuala suurus on ca 2 hektarit. Planeeritav ala asub Liivamäe küla idaosas, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringuala maakasutus.

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Uue-Suurekivi tee 1	1951 m ²	24504:003:0885	Elamumaa 90%, ärimaa 10%
Uue-Suurekivi tee 2	2713 m ²	24504:003:0886	Elamumaa 100%
Uue-Suurekivi tee 4	2795 m ²	24504:003:0887	Elamumaa 100%
Uue-Suurekivi tee 6	2547 m ²	24504:003:0888	Elamumaa 100%
Uue-Suurekivi tee 8	2812 m ²	24504:003:0889	Elamumaa 100%
Uue-Suurekivi tee 10	2525 m ²	24504:003:0890	Elamumaa 100%
Uue-Suurekivi tee	5619 m ²	24504:003:0900	Transpordimaa 100%
Küüni tee 3	9031 m ²	24501:001:2703	Elamumaa 100%
Küüni tee	933 m ²	24504:003:0817	Transpordimaa 100%
Küüni tee	687 m ²	24501:001:0656	Transpordimaa 100%

Küüni tee 3 kinnistul asub maa-ameti kaardirakenduse andmetel üks elamu ja kolm abihoonet. Ehtisregistris andmed puuduvad.

5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb transpordi-, maatulundus- ja elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Küüni tee	688 m ²	24501:001:0656	Transpordimaa 100%
Küüni tee 1	4090 m ²	24504:003:0541	Elamumaa 100%
Küüni	19968 m ²	24504:003:0489	Elamumaa 100%
Kivilaiu	20162 m ²	24501:001:0259	Maatulundusmaa 100%
Suurekivi tee lõik 1	6493 m ²	24501:001:0022	Transpordimaa 100%
Küüni tee 8	1531 m ²	24504:003:0815	Elamumaa 100%
Küüni tee 9	21 294 m ²	24504:003:0881	Maatulundusmaa 100%
Küüni tee 5	2725 m ²	24504:003:0105	Elamumaa 100%
Küüni tee 12	1534 m ²	24504:003:0214	Elamumaa 100%
Küüni tee 14	1563 m ²	24504:003:0212	Elamumaa 100%
Valgekivi tee 7	2333 m ²	24504:003:1030	Elamumaa 100%
Uue-Suurekivi tee 3	4805 m ²	24501:001:2702	Maatulundusmaa 100%
Uue-Suurekivi tee 5	1500 m ²	24504:003:0891	Elamumaa 100%
Uue-Suurekivi tee 7	1500 m ²	24504:003:0892	Elamumaa 100%
Uue-Suurekivi tee 9	1500 m ²	24504:003:0893	Elamumaa 100%
Uue-Suurekivi tee 11	1762 m ²	24504:003:0894	Üldkasutatav maa 100%
Uue-Suurekivi tee 13	3258 m ²	24504:003:0895	Elamumaa 100%
Uue-Suurekivi tee 15	2976 m ²	24504:003:0897	Elamumaa 100%

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Lõunaraja	20027 m ²	24504:003:0556	Maatulundusmaa 100%

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavatelt Küüni teelt ja Uue-Suurekivi teelt.

5.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Liivamäe küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Planeeringuala läbib õhuliini.

Suurekivi teel asuvad järgmised tehnoarajatised:

- sidekaabel;
- keskpinge maakaabel;
- madalpinge maakaabel;
- kanalisatsioonitorustik;
- veetorustik;
- gaasitorustik.

Tormi teel asuvad järgmised tehnoarajatised:

- sidekaabel;
- gaasitorustik.

Olemasolev tehnoarustus on esitatud joonisel AS-02 Tugiplaan ja AS-03 Põhijoonis.

5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on kõrghaljastuseta looduslik rohumaa. Väärtuslikku kõrghaljastust alal ei paikne. Esineb üksikuid põõsaid.

5.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- Kinnismälestise kaitsevöönd (maa-ameti kitsenduste kaart);
- Kinnismälestise ala (maa-ameti kitsenduste kaart);
- madalpinge õhuliini kaitsevöönd, äärmise liini teljest 2 meetrit mõlemale poole liini.

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonisel AS-02 Tugiplaan ja AS-03 Põhijoonis.

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

6.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeringualal olemasolevaid Uue-Suurekivi tee 2, 4, 6, 8, 10 krundipiire ei muudeta. Uue-Suurekivi tee 1 ja Küüni tee 3 maaüksused jagatakse kaheks elumumaa krundiks.

Kokku soovitakse ehitada 9 ridaelamut, kus krunditel pos nr 7 ja 8 on planeeritud ühele krundile kaks ridaelamut.

Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Hoonestusala on määratud 5 – 7,5 meetri kaugusele krundi piiridest. Kõik hooned tuleb rajada hoonestusalasse ning võimalikult arheoloogilistest vallidest, objektidest ja kaevanditest vabale alale.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada vabaõhu puhkeala, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Antud nõue tagati 29.07.2008 kehtestatud Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maaüksuste detailplaneeringuga. Üldkasutatav maa asub katastriüksusel Uue-Suurekivi tee 11.

6.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;

5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata. Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-03 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maalal (põhihoone / abihoone)	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud max kõrgus: põhihoone/abihoone	Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maaalune	Abihoone suurim korruselisus maapealne / maaalune
1	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
2	ER 100% // E 100%	2 (1 / 1)	400 m ²	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
3	ER 100% // E 100%	2 (1 / 1)	400 m ²	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
4	ER 100% // E 100%	2 (1 / 1)	480 m ²	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
5	ER 100% // E 100%	2 (1 / 1)	480 m ²	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
6	ER 100% // E 100%	2 (1 / 1)	480 m ²	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
7	ER 100% // E 100%	4 (2 / 2)	1120 m ²	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
8	ER 100% // E 100%	4 (2 / 2)	1120 m ²	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: elamud 20 – 40°
abihooned 0 – 40°
Katuseharja suund: paralleelselt või risti tänavaga
Välisviimistluse materjalid: kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga
Välisviimistluse toonid: eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone
Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Abihooned peavad arhitektuurselt haakuma elamuga. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

6.5. Piirded

Piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,2 m kõrge. Ridaelamu bokside vahel piirete ja hekkide rajamine ei ole lubatud. Piirdeaed peab olema vähemalt 10% läbipaistvusega. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavaalasisene liikluskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi. Juurdepääs planeeringualale on Kööri teelt ja Uue-Suurekivi teelt. Uue-Suurekivi tee on ehitusjärgus. Transpordimaa laius on 12,0 meetrit. Transpordimaale on ette nähtud sõidutee laiusena 4,5 meetrit ja kergliiklustee laiusena 2,0 meetrit. Käesoleva planeeringuga tuleb Tormi teel välja ehitada kõvakattega sõidutee laiusena 6,0 meetrit ja kergliiklustee laiusena 2,5 meetrit Uue-Suurekivi teest kuni Suurekivi teeni.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritud ridaelamud	2 (2 parkimiskohta elamuühiku kohta) × 55 (elamisühikute arv) = 110	110
Planeeritaval maa-alal kokku	110	110

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-03 Põhijoonis.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil.

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

6.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-03 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeringualale on juurdepääs tagatud Kööri teelt ja Tormi teelt.

6.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjentavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Kaksikelamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud

jäätmeveoga. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Ehitusprojektis tuleb välja tuua:

- jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
- pinnasetööde mahtude bilanss;
- selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
- jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.

6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiul, suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Ülejäänud oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

6.11. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks on soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

6.12. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

6.13. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	2,44 ha		
Kavandatud kruntide arv	8		
Krunditava ala maa bilanss:			
elamumaa	24 208 m ²	99%	
transpordimaa	163 m ²	1%	

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

7.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

- planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala asub osaliselt Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku piirkonnas. Planeeringuga ei ole rohevõrgustikku ehitustegevust ette nähtud. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 06.09.2022) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (30.05.2023) asub planeeringualal arheoloogiamälestis muistsed põllud (reg.nr 17625);
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (30.05.2023) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon;
- arheoloogiamälestis.

7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust ei ole täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

7.3. Müra ja vibratsioon

KOTKAS heiteallikate registri andmetel puuduvad planeeringuala lähipiirkonnas paiksed heiteallikad ning seega on piirkonna välisõhu kvaliteet eelduslikult hea. Kavandatav tegevus ei põhjusta õhukvaliteedi halvenemist piirkonnas. Kavandatav elamuala hakkab paiknema valdavalt ümbritsetult elamumaadega. Ei ole oodata, et kavandatavate elamute suhtes esineks oluline müra- või õhusaaste häiring, mis võiks välistada ala kasutuselevõttu elamualana.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist soojuste emissiooni, vibratsiooni või lõhnaaero tekkevõimalust

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete 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.

7.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on kaitsmata põhjaveega ala. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimiks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Planeeringualal tegemist on paepealse platooga on olemasolev pinnas suhteliselt õhuke. See raskendab sademevee immutamist. Siiski tuleb kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Planeeringuga nähakse ette võrdlemisi kõrget täisehituse osakaalu. Kõvakatteliste pindade rajamine tõstab alalt ärajuhtimist või lokaalset immutamist vajava sademevee koguseid. Arvestades sademevee immutamise keerukust seoses geoloogilise ehitusega tuleb minimeerida vett läbilaskmatute pindade kasutust. Soovitav on poorsete tänavakattematerjalide kasutamine ning haljaskatuste kasutamine. Soovitav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.

Detailplaneeringu realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedil.

7.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritava ala pinnase radoonisisaldus kõrge või väga kõrge (Eesti pinnase radooniriski kaart, andmed 2020. aasta seisuga).

¹ õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni);

² transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendada ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

7.6. Arheoloogiamälestis

Planeeritaval alal paikneb muinsuskaitsealuse alusel kultuurimälestised, mis on arheoloogiamälestis nr 17625 muistsed põllud. Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates.

Muinsuskaitseamet kooskõlastas 14.11.2006a alal kehtiva detailplaneeringu (DP-014/06). Vastavalt muinsuskaitse spetsialistide ettepanekule on kehtivas detailplaneeringus kahe tervikuna säilinud põllupeenarde ala jäetud hoonestusalast välja. Samuti on planeeritud teed ja võimalikud hoonestusalad selliselt, et säilitatakse ka üksikud põllupeenrad ja põllukivihunnikud. Leitud on, et paaris- ja ridamajad sobivad muinaspiirkonda just sellepärast, et see tagab suurema sotsiaalse kontrolli ehitustegevuse ja aiapidamise seisukohalt. Samuti on paaris- ja ridamajad stabiilsemad ümber- ja juurdeehituse seisukohalt. Selles piirkonnas on vajalik, et elamud ehitab välja muinsuskaitse väärtustega kursis olev arendaja ja ehitaja. Kinnistute kaupa isehitamist tuleb vältida. Käesolevas detailplaneeringus on hoonestusalade määramisel lähtutud kehtivast detailplaneeringust.

7.7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Lemma OÜ on koostanud 04.03.2023 „Jõelähtme vallas Liivamäe külas Uue-Suurkivi I ja II MÜ detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu”.

Väljavõtte eksperthinnangust:

KeHJS § 6 lg-st 2 ning KeHJS alusel kehtestatud VV 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelus“ § 13 p 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate järgmiste tegevuste korral, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muid samalaadseid projekte. 13 elamumaa krundi kavandamist võib liigitada elurajooni kavandamiseks.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Jõelähtme vallavalitsus).

KSH eelhindangu koostaja soovib planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid leevendavaid meetmeid:

- sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks. Arvestada tuleb, et paepeasel õhukese mullakattega alal on sademevee immutamine keerukas. Minimeerida tuleb vett läbilaskmatute pindade osakaalu;
- alal tuleb kasutusele võtta asjakohased radooni vähendamise meetmed ja tagada korralik ehituskvaliteet vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodule;
- planeeritavale alale jääb arheoloogiamälestis nr 17625 muistsed põllud. Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et kui avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurikiht või maasse mattunud ajaloolised ehituskonstruksioonid, on

leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit;

- suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on minimeerida kõvakatteliste pindade osakaalu, kasutada kõrghaljastust ja võimalusel funktsionaalseid katusepindasid (päikesepaneelid, haljaskatused vms).

8. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnamuinsuskaitsealuba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse ridaelamud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevisse kasutamise. Kaevisse võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt / tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned ja rohealad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal asub arheoloogiamälestis muistsed põllud. Planeeritud hoonestusalast on välja jäetud kahe tervikuna säilinud põllupeenarde ala. Samuti on planeeritud teed ja võimalikud hoonestusalad selliselt, et säilitatakse ka üksikud põllupeenrad ja põllukivihunnikud. Lisaks piirab ridaelamute ehitamine aiapidamist planeeritud elamute hoovialal. Piirdeaedade rajamine ridaelamute bokside vahele on keelatud. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette elamute ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.