

**Töö nr: DP-174-2018**

**Vastutav koostaja:** Optimal Projekt OÜ  
11213515  
Keemia tn 4  
10615, Tallinn

**Koostaja:** Guru Projekt OÜ  
reg nr 11308422  
Tatari tn 28-1, Tallinn 10116  
telefon 644 4414

**Tellijä:** Jõelähtme Vallavalitsus  
reg nr 75025973  
Postijaama tee 7,  
Jõelähtme küla Jõelähtme vald 74202  
kantselei@joelahtme.ee

**Huvitatud isik:** Osäühing Eesti Traat  
Vana-Narva mnt 28G,  
Maardu 74114, Harjumaa  
telefon 609 6298

---

**HARJUMAA, JÕELÄHTME VALD, LOO ALEVIK**  
**ADO KINNISTU DETAILPLANEERING**

---

ESKIIS

arh. Ivo Rebane  
ivo@guruprojekt.ee

2019

## **I MENETLUSDOKUMENDID**

1. Jõelähtme Vallavalitsuse algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise korraldus 11.10.2018 nr 139
2. Keskkonnaameti kirjalik seisukoht detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta. 17.08.2018 nr 6-5/18/12966-2
3. Detailplaneeringu algatamise taotlus 03.07.2018 nr 7-3/2389 Optimal Projekt OÜ

## II SELETUSKIRI

<b>1</b>	<b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS</b> .....	<b>5</b>
3.1	AVALIKU RUUMI EHITUSLIKU SITATSIOONI ANALÜÜS.....	6
3.2	MAAOMAND PLANEERINGUALAL.....	5
<b>4</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU</b> .....	<b>7</b>
4.1	AVALIK RUUM .....	7
4.1.1	Planeeringuala kontaktvööndi analüüs .....	7
4.1.2	Vastavus üldplaneeringutele .....	9
4.2	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS .....	10
4.2.1	Ehitusõigus ja krundi kasutamise tingimused .....	11
4.2.2	Arhitektuurinõuded.....	12
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
4.3.1	Keskkonnakaitse.....	12
4.3.2	Kaitsealune linnuliik.....	12
4.3.3	Haljastus.....	13
4.3.4	Heakord.....	13
4.3.5	Vertikaalplaneerimine.....	13
4.4	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	13
4.5	TULEOHUTUS.....	14
4.6	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	15
<b>5</b>	<b>NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA</b> .....	<b>16</b>

## 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks:

- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus 12.10.2018 nr 139 "Loo aleviku Ado maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise alagatamata jätmise"
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Jõelähtme valla ehitusmäärus
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40)
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209)
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted
- Ado kinnistu geodeetiline alusplaan (Revico Geo OÜ, töö nr 105/18, mai 2018)

## 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Ado kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- Kinnistu jagamine kaheks krundiks ja loodavate kruntide sihtotstarvete muutmine.
- Ühe moodustatava krundi sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast äri- ja tootmiskaaks.
- Teise moodustatava krundi sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast transpordimaaks, et eraldada maa Lõuna tee perspektiivseks laienduseks.
- Ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine.
- Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude põhimõttelise lahenduse andmine.

## 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 3.1 MAAOMAND PLANEERINGUALAL

Planeeritud alal asuvad järgmised kinnistud:

Ado: 55 417 m<sup>2</sup>, 24504:002:1090, maatulundusmaa 100%

Lõuna tee lõik 3: planeeringualasse jääva osa pindala ca 2 500 m<sup>2</sup>, 24501:001:0089, transpordimaa 100%

Reformimata riigimaa Ado ja Lõuna tee 10 kinnistute vahel ca 2 670 m<sup>2</sup>

Planeeringuala naaberkinnistud:

Lõuna tee 10 24501:001:0884, tootmiskaas 90% / ärimaas 10%

Kingu 24504:002:0099, maatulundusmaa 100%

Tõnikse 24504:004:0165, maatulundusmaa 100%

Lõuna tee lõik 3 24504:002:1090, transpordimaa 100%

### 3.2 AVALIKU RUUMI EHITUSLIKU SITATSIOONI ANALÜÜS

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Loo alevikus.

Planeeringuala hõlmab:

- \* Ado kinnistu (24504:002:1090) suurusega 55 417 m<sup>2</sup>, sihtotstarve – maatulundusmaa 100%
- \* Lõuna tee lõik 3 (24501:001:0089), planeeringualasse jääva osa pindala ca 2 500 m<sup>2</sup>, sihtotstarve – transpordimaa 100%
- \* Reformimata riigimaa Ado ja Lõuna tee 10 kinnistute vahel ca 2 670 m<sup>2</sup>

Planeeritava ala suurus on 6,04 ha.

Käsitletav ala paikneb tootmispiirkonna vahetus läheduses, kus käesoleval ajal on planeeringuala naabruses veel valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast loodes asub Talleggi tootmisterrituum. Planeeringualast kirdes on koostamisel Lõuna tee 49 ja lähiala tootmismaa detailplaneering. Naaberkinnistul Lõuna tee 10 planeeringualast läänes on rajatud tootmishoone.

Käesoleval ajal on Ado kinnistu maa kasutusel haritava põllumaana.

Olemasolev hoonestus planeeringualal puudub.

Olemasolev kõrghaljastus planeeringualal puudub. Planeeringualal asub kaitsealuse linnuliigi leiukoht. Planeeringu koostamise juurde on kaasatud linnuteadlane selgitamaks välja linnuliigi olemasolu kinnistul ning vajadusel tingimused selle ümberasustamiseks.

Looduslik reljeef on tasane, absoluutkõrguste vahega 31.36 ... 32.52.

Detailplaneeringu alal paikneb üks polügonomeetriapunkt nr 2046.

Juurdepääs planeeringualale toimub Lõuna teelt maaüksuse põhjaküljes. Lõuna tee saab alguse 11110 Nehatu-Loo-Lagedi L1 teelt.

Lähimad bussipeatused jäävad planeeringualast linnulennult ca 0,9 ... 1,3 km kaugusele – lääne suunas Lagedi teel (peatus "Lagedi mõis"), põhja suunas Loo teel (peatus "Loo") ning Saha teel (peatus "Vanasauna").

#### **Olemasolevad kitsendused:**

- Olemasoleva keskpinge maakaabelliini (Proteiini LP-Proteiini) kaitsevöönd koridori laiusega 1+1 m.
- Olemasoleva keskpinge õhuliini (Proteiini LP-Proteiini) kaitsevöönd koridori laiusega 10+10 m.
- Olemasoleva maaparandussüsteemi Saha peakraavi veekaitsevöönd 10 m kalda servast.
- Olemasoleva maaparandussüsteemi Saha peakraavi kalda ehituskeeluvöönd 25 m kalda servast.

- Olemasoleva maaparandussüsteemi Saha peakraavi kalda piiranguvöönd 50 m kalda servast.
- Planeeringualal paikneb polügonomeetriapunkt nr 2046.
- Kinnistu lääne- ja lõunaservas kulgeva olemasoleva kraavi kaitsevöönd 1 m kraavi servast.

## **4 PLANEERINGUS KAVANDATU**

### **4.1 AVALIK RUUM**

#### **4.1.1 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs**

Planeeringuala ümbritsevas kontaktvööndis paiknevad valdavalt maatulundusmaad ja tootismaad ning mõned elamumaad. Planeeringualast läänes asub Eesti Traat OÜ tootmisterritoorium, mida soovitakse laiendada käesoleva detailplaneeringuga Ado kinnistule.

Planeeritud ala kontaktvööndi lähedal on Jõelähtme valla poolt menetletud alljärgnevad detailplaneeringud:

#### **DP32347 TALLEGGI DETAILPLANEERING**

algatatud: 10.10.2013

eesmärk: sihtotstarbe osaline muutmine tootmistaast ja maatulundusmaast ärimaaks, kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine

#### **DP2453 PIIBURI KINNISTU DETAILPLANEERING**

kehtestatud: 27.06.2007

eesmärk: 14 ühepereelamukrunti, 3 ridaelamukrunti, 2 transpordimaa krunti

#### **DP2456 SITIKA KINNISTU DETAILPLANEERING**

kehtestatud: 15.06.2006

eesmärk: 4 üksikelamukrundi ja 7 kaksikelamukrundi moodustamine

#### **DP3064 OJA JA ALLIKATE KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

kehtestatud: 29.01.2008

#### **DP2451 MIKU 1, MIKU 2, MIKU 3 KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

kehtestatud: 28.02.2007

eesmärk: 24 ühepereelamu krunti, 12 paariselamu krunti, 2 ridaelamu krunti

#### **DP2452 UUETOA I DETAILPLANEERING**

kehtestatud: 27.06.2007

eesmärk: 4 üksikelamukrundi, 2 ridaelamu krundi, 1 ühiskasutatava puhke- ja virgestusala krundi ja 1 transpordimaa krundi moodustamine

DP1846 VANASAUNA 2 DETAILPLANEERING

kehtestatud: 22.02.2006

eesmärk: väikeelamukruntide moodustamine

DP5585 VANASAUNA TEE 11, 13, 15, 23 JA 25 DETAILPLANEERING

kehtestatud: 27.05.2010

LOO ALEVIK LÕUNA TEE 49 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

algatatud: 02.06.2017

eesmärk: Lõuna tee 49, Põldma ja Põllu maaüksuste jagamine tootmis- ja transpordimaa kruntideks

DP1127 SAHA TEE 24 JA 24A DETAILPLANEERING

kehtestatud: 23.08.2005

eesmärk: maa-ala planeerimine ja kinnistule sihtotstarbe määramine; ehitusõiguse ulatuse määramine; ehituskeelualade ja nende režiimi määramine

DP2449 MÄE DETAILPLANEERING

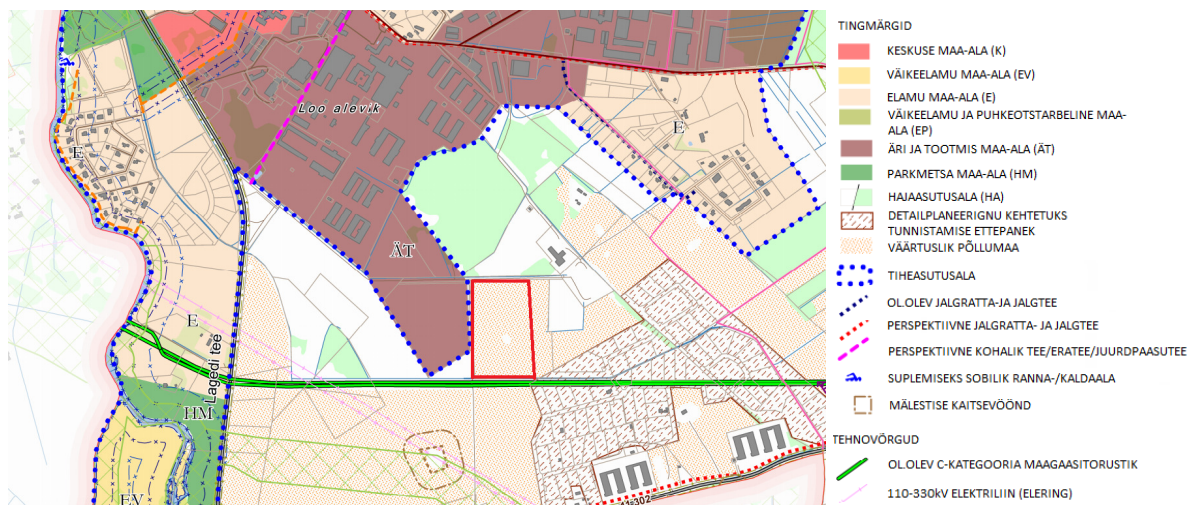
kehtestatud: 27.06.2007

eesmärk: 1 tootmismaa, 1 väikeelamumaa ja 6 ridaelamumaa krundi ja 2 transpordimaa krundi moodustamine

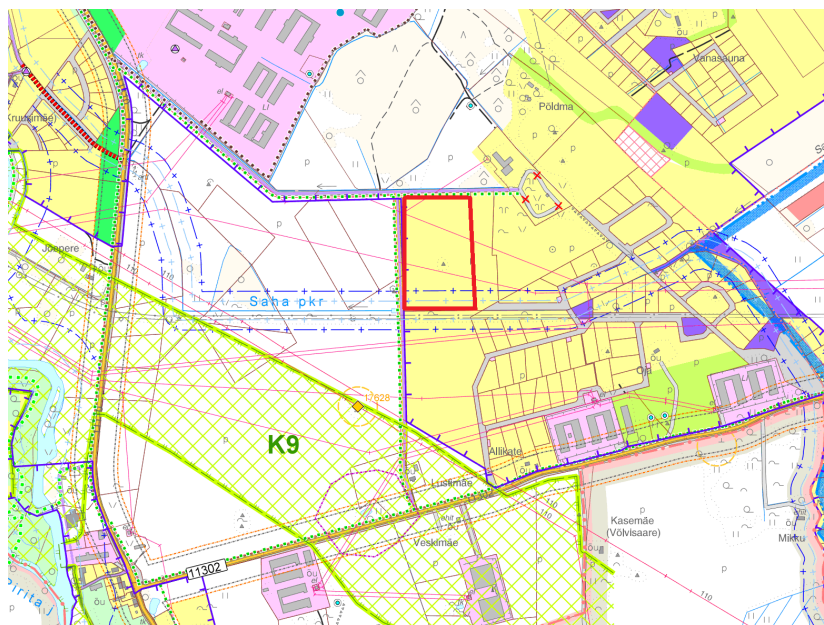
Detailplaneeringute väljavõte 18.01.2019 seisuga. Kõik nimetatud detailplaneeringute alad on kantud joonisele „DP-2 Kontaktvöönd”.



#### 4.1.2 Vastavus üldplaneeringutele



#### JÕELÄHTME KOOSTATAV ÜLDPLANEERING



#### LOO ALEVIK, LIIVAMÄE KÜLA, SAHA KÜLA JA NEHATU KÜLA ÜLDPLANEERING.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muudev. Detailplaneeringus soovitakse muuta krundi maakasutuse juhtotstarve tootismaaks.

Üldplaneeringu muutmine on mõistlik, kuna lähiumbruses asub ulatuslik väljakujunenud tootismaade piirkond. Planeeringuala ümbritsevas kontaktvööndis paiknevad valdavalt

maatulundusmaad ja tootmismaad ning mõned elamumaad. Planeeringualast läänes asub Eesti Traat OÜ tootmisterritoorium, mida soovitakse laiendada käesoleva detailplaneeringuga Ado kinnistule.

Kõrvuti kinnistutel asuv terviklik tootmiskompleks on otstarbekas nii majanduslikust kui ka ökoloogilisest aspektist. Tootmise laiendamine mujal paiknevatele kinnistutele tooks kaasa täiendava vajaduse toorme ja toodete transportimise järele, millega kaasneks lisanduv kütuse- ja transportimiseks vajalik toodete pakendamise kulu, mis oluliselt suurendaks tootmistevõime ökoloogilist jalajälge. Optimeeritud logistiline lahendus kahe naaberkinnistu vahel aitab seda vähendada.

Ehkki AS Eesti Traat tootmisega ei kaasne negatiivset keskkonnamõju, on hea, kui tootmise ja võimalike perspektiivsete elamute vahel paikneks puhvertsoon, mis on planeeritava krundi lõunaossa ka kavandatud.

Tootmise laiendamise positiivse küljena saab välja tuua ka täiendavate töökohtade tekkimise lähipiirkonna elanikele.

	Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering	Jõelähtme koostatav ÜP (äri- ja tootmismaa)	Ado kinnistu <u>detailplaneering</u>
Krundi täisehitus	max 70 %	max 70 %	POS 1 – 50 %
Haljastus	20% krundi pinnast haljasala		POS 1 – väh. 20%

Detailplaneeringu koostamisel on võetud aluseks kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu ja koostatava Jõelähtme üldplaneeringu lubatud maksimaalse täisehituse ning minimaalse haljastuse vastavad näitajad.

## 4.2 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Kuna planeeringuala asub Jõelähtme valla peamise tootmisala naabruses on koht sobiv tootmishoonete rajamiseks. Detailplaneeringus kavandatavate äri- ja tootmishoonete rajamist toetab logistiliselt hea asukoht ja väga hea ühendus suuremate maanteedega. Kinnistu lõunaossa on planeeritud kõrghaljastusvöönd, eraldamaks planeeringuala kehtiva üldplaneeringu kohasest võimalikust perspektiivsest pere-, paaris- ja ridaelamumaast.

Planeeringus moodustatakse Ado kinnistust 2 krunti – äri- ja tootmismaa sihtotstarbega (Ä 10% / T 90%) krunt ning transpordimaa krunt põhjaosas, mis on ette nähtud võimaliku perspektiivse Lõuna tee laiendamiseks.

Planeeringualale nähakse ette kuni kuuest hoonest koosneva Eesti Traat OÜ äri- ja tootmiskompleksi rajamine, mille ühe osana on ette nähtud ka kontori- ja olmeplakk. Töökohti on planeeritud ca 60, mis tähendab ka valla elanikele uute töökohtade lisandumist.

Planeeritavate hoonete ehitisealune pind kokku on kuni 27 000 m<sup>2</sup>. Maksimaalsed suletud brutopinda nähakse ette 30 000 m<sup>2</sup>, täisehitusprotsendiks on kavandatud 50%.

Juurdepääs planeeringualale toimub Lõuna teelt maaüksuse põhjaküljes. Vajalik parkimiskohtade arv tagatakse planeeritava alal.

Planeeritava haljastuse osakaaluks kujuneb vähemalt 20%

Eesti Traat OÜ toodanguks on erinevad müüritise ja betooni armeerimise tooted (armatuurvõrgud ja -terased, vuugisarrused, müüriõrgud, distantskandurid jne). Tootmistehnoloogias kasutatakse põhiliselt armatuurterase lõikamist ja elektrikeevitust, mille käigus keskkonnale ohtlikke heitmeid ei teki. Toormaterjal tuuakse kohale kaubaautodega. Materjal ja valmistoodang ladustatakse hoones või hoone taga. Metallijätmed kogutakse vastavatesse konteineritesse, mille äravedu toimub vastavalt vajadusele selleks ettenähtud metallikogumispaikadesse.

#### 4.2.1 Ehitusõigus ja krundi kasutamise tingimused

##### Positsioon 1

Sihtotstarve:	ärimaa 10 %, tootmismaa 90 %
Krundi suurus:	54 104 m <sup>2</sup>
Maksimaalne hoonete kõrgus:	15 m
Suurim hoonete arv krundil:	6
Suurim korruselisus:	2
Suurim ehitisealune pind:	27 000 m <sup>2</sup>
Suurim maapealne suletud brutopind:	30 000 m <sup>2</sup>
Hoonestustihedus:	0,6
Krundi täisehitus:	50 %
Parkimiskohtade arv:	69
Haljastuse osakaal:	vähemalt 20 %

##### Positsioon 2

Sihtotstarve :	transpordimaa 100%
Maaüksuse suurus:	1 313 m <sup>2</sup>
Hoonete arv krundil:	–

## 4.2.2 Arhitektuurinõuded

### Positsioon 1

Krundile on ette nähtud kontori- ja olmeplokiga äri- ja tootmishoonete rajamine. Maantee pool peab olema esinduslikum fassaad. Vältida tuleb liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone. Lubatud katusekalle 0°...30°. Kavandatavad hooned peavad olema ühtse arhitektuurse lahendusega ja sobima ümbritsevasse keskkonda.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Lõuna teel perspektiivse raskeveokite liiklusega kaasneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus).

Piireteks rajada tugev võrkkaed kõrgusega kuni 2,5 m.

## 4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

### 4.3.1 Keskkonnakaitse

Käsitatud alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust planeeritud alal ei ole.

Käesoleva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (11.10.2018 Jõelähtme Vallavolikogu otsus nr 139 Lisa 2), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik: "Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, võib keskkonnamõju strateegilise hindamise jätta algatamata. Seoses põldsiitsitaja leiukohaga, tuleb detailplaneeringu menetlusse kaasata linnuekspert."

### 4.3.2 Kaitsealune linnuliik

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel on alal II kaitsekategooria põldsiitsitaja (Emberiza hortuna) leiukoht. Detailplaneeringu koostamise protsessi on kaasatud linnuekspert Jaanus Elts. Põldsiitsitajale olulisi maastikuelemente on käsitletaval alal vähe ning seetõttu ei ole linnu pesitsemine seal väga tõenäoline.

Linnu leidumisel detailplaneeringus käsitletaval alal nähakse ette linnu elupaiga ümberpaigutamine alternatiivsesse asukohta. Selleks tuleb ümberpaigutada pesitsuspaiga olemasolevad võtmeelemendid ning luua tingimused uue pesitsuspaiga kujunemiseks.

Põldsiitsitaja levikualal tuleb pesitsusperioodil vältida ehitustegevusega või hilisemate hooldustöödega seotud häiringuid. Need tööd tuleb ajastada väljapoole tundlikku perioodi (nt pesitsusperiood, mänguperiood). Võimalusel tuleks säilitada võimalikult suures osas praegune haljastus ning pärast ehitustöid korrastada maastik kogu ehitustöödest mõjutatud alal.

Looduskaitseaduse § 55 lõike 6 alusel on keelatud kaitsealuse loomaliigi isendi tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal. Looduskaitseaduse

§ 55 lõike 6' alusel on keelatud kõigi looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ja nende tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal.

#### 4.3.3 Haljastus

Planeeringus moodustataval krundil pos 1 kasvab mõni üksik isetekkeline puu. Valdavalt on tegemist endise põllumaaga.

Detailplaneeringus on ette nähtud krundile pos 1 uue kõrghaljastuse istutamine. Haljastusega maa osakaal krundil pos 1 on planeeritud vähemalt 20%. Kinnistu idapiirile on ette nähtud kõrghaljastusvöönd, eraldamaks planeeringuala kehtiva üldplaneeringu kohasest võimalikust perspektiivsest pere-, paaris- ja ridaelamumaast.

#### 4.3.4 Heakord

Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Pos 1 jäätmete konteinerid on ette nähtud krundi lõunapoolsesse ossa.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Jäätmete käitlemise (kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise) korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast.

#### 4.3.5 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojekti koosseisus, kui on teada täpne teede lahendus ja hoonete asukoht. Planeeringuala sademevee süsteem lahendatakse krundisisiselt nii, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.

### 4.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on tehtud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Pos 1 kinnistu põhiline juurdepääsutee kulgeb mööda olemasolevat Lagedi teed ja Lõuna teed.

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud võimaliku vajadusega Lõuna teed laiendada. Detailplaneeringu joonistele on kantud ka üldplaneeringu kohane perspektiivne jalg- ja jalgrattatee laiusega 2,5 m. Perspektiivne jalg- ja jalgrattatee ei kuulu väljaehitamisele käesoleva detailplaneeringu mahus.

Krundisisene liikluslahendus ja parkimine täpsustatakse ehitusprojekti, kui on teada täpne teede lahendus ja hoonete asukoht.

Krundi parkimisnormi aluseks on „Eesti Standard EVS 843:2016 – Linnatänavad” (parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud väikeelamute ala norm).

Pos	Ehitise liik	Parkimis-normatiiv	Suletud brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Tööstusettevõte ja ladu	1/90	27 000	300	50
	Väike asutus	1/40	3 000	75	19

Nõuetekohane parkimiskohtade arv on 375, mis on ebamõistlikult suur hulk arvestades konkreetse tellija väljakujunenud vajadusi. Alale on planeeringus näidatud 69 parkimiskohta, kuid tulenevalt tootmise tehnoloogiast ja loodavate töökohtade arvust (eeldatavalt 60) võib parkimiskohtade arv vajaduse korral muutuda ning väljaehitatavate parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojekti mahus.

Kui asjaolude muutumisel peaks osutama vajalikuks kõigi normikohaste parkimiskohtade väljaehitamine, siis seda on võimalik teha ilma minimaalse haljastusprotsendi (20%) vähendamiseta.

Parkimine ja manööverdamine on ette nähtud omal kinnistul.

#### 4.5 TULEOHUTUS

Positsioon 1 Alale on planeeritud kuni kuuest hoonest koosnev äri- ja tootmiskompleks. Planeeritud hoonestus on V-VI-VII kasutusviisiga. Planeeritud tootmishoonete minimaalne võimalik tulepüsimisklass on TP3 (täpsustatakse ehitusprojekti). Vastavalt normidele on hoonetevahelised tuleohutuskujad ette nähtud vähemalt 8 m. Konkreetset tuleohutuskujad määratakse ehitusprojekti mahus.

Planeeritud hoonestus tuleb ehitada vastavalt Siseministri 02.06.2015 määrusele nr 14 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

Krundi hoonestamata maa-alale ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat.

Tuletõrjetehnika ümberpööramine (ümberpööramise raadius) krundil peab olema tagatud igal aastaajal ja iga ilmaga. Krundi juurdepääsuteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele ning tuletõrjeveevõtu kohale peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras.

Tuleohutuse tagamiseks on kinnistule kavandatud hüdrantide rajamine.

Loo Vesi OÜ tehniliste tingimustes on väline kustutusvesi 10 l/s 3 tunni jooksul tagatud.

Kuni 800 m<sup>2</sup> piirpindalaga büroo-osa vajalik väliskustutusvee suurus on 10 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h. Suurema kui 800 m<sup>2</sup> äripinna rajamisel peab tulekustutusvesi olema tagatud 15 l/s või 20 l/s kolme tunni jooksul vastavalt äripinna tuletõkkeseptsioonide suurusele. Vajadusel kompenseeritakse puuduolev vooluhulk vastava suurusega mahuti rajamisega. Tuletõrjeveehoidla peab vastama EVS 812-6:2012 +A1+A2 punktis 7,2 toodud nõuetele.



Vastavalt standardi tabel 1 märkusele 2 "Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ettenähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestatava tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse selle standardi jaotise 7.2 a lisa G nõuded

Veeservuaaris peab olema tagatud nõutav kustutusvesi igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Tuletõrjeveereservuaari täitmine toimub ühisveevärgi torustikust. Reservuaari suurus ja täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

Tuletõrjeehoidla suuruse arvestamisel tuleb arvestada tulekahju kustutamiseks ettenähtud veehulka alates 0,5m kõrguselt isevoolu tarnetorust.

Täpsem lahendus antakse ehitusprojekti. Tuletõrje veevarustus peab vastama Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus".

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"

#### **4.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Planeeringualal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine".

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tagada hoonestuse ümber korralik valgustus, piirdeaiad ja üldkasutatava ala korrashoid.

- Hooned ja krundisisene õueala valgustada ning tagada hea nähtavus.
- Tagada sissepääsude valgustus.
- Hoonetele näha ette valvesignalisatsioon.
- Hoonetele näha ette vastupidavad ukсед, lukud ja aknad.
- Krunt heakorrastada ja piirata piirdega.

#### **5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS**

- Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada liiklusest tuleneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni ja akende helipidavus). Hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

- Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m<sup>3</sup>) piirkonnas. Enne ehitusprojekti koostamist teostada radooniuuring, et selgitatada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas ning vastavalt radooniuuringus esitatud soovitudele näha ette meetmed radooniohu vältimiseks.

Valitud radoonitõrjemeetmete väljaehitamisel tuleb tagada, et:

- radoonitõrje meetmete toimimine on tagatud kogu hoone eeldatava kasutusaja jooksul;
  - radoonitõrje meetmed alandavad märkimisväärselt radooni aktiivsuskontsentratsiooni alla nõutud viitetaseme;
  - on välistatud radooni sattumine radoonieraldussüsteemidest ruumidesse;
  - radoonitõrje lahenduse toimimist on lihtne kontrollida;
  - paigaldatavad ventilaatorid ei tekita häirivat müra;
  - radoonitõrjesüsteemi kasutamine ja hooldamine on säästlik ja kuluefektiivne;
  - pärast radoonitõrjesüsteemi väljaehitamist mõõdetakse radooni aktiivsuskontsentratsiooni ruumis korduvalt pikema aja jooksul, et saavutada soovitud tulemust;
  - valitud meetmete rakendamine ei halvenda hoone sisekliimat ega ohustada tarindi püsivust;
  - ehituskvaliteet on hea;
  - ventilatsioon vastab nõuetele.
- Vastavalt vajadusele näha ette kraavide puhastamist ehitusprojektiis.
  - Hoonete projekteerimisel peab haljastuse osakaal olema vähemalt 20% krundi pinnast.
  - Näha ette planeeringualal paikneva polügonomeetriapunkti nr 2046 säilitamine või ümbertõstmise tellimine.
  - Projekteerimise staadiumis vältida vertikaalplaneerimisega sademevee valgumist naaberkinnistutele.

## 6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. Planeeritud ehituskrundiga seotud juurdepääsud, parklad, tehnovõrgud kruntide piires ehitavad välja krundi igakordsed omanikud ja/või huvitatud isikud. Krundivälised taristu osad rajatakse ja finantseeritakse arendaja poolt vastavalt arendaja ja avalikku huvi kaitsma ja tagama õigustatud isiku poolt sõlmitavale lepingule, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajatega ei lepita kokku teisiti. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *asjaõigusseadusele*.



2. Perspektiivis asendatakse krundi läbiv 10 kV õhuliin maakaabliga. Detailplaneeringu ehitusõiguse realiseerimisega nähakse ette olemasoleva õhuliini kaablistse viimine ainult Ado kinnistu ulatuses.
3. Enne kasutusloa väljastamist peavad olema krundi pos 1 osas välja ehitatud krundi teenindavad tehnoõrgud. Isikliku kasutusõigusega lepingud võrguvaldajate kasuks sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist vastavalt vajadusele.
4. Perspektiivne jalg- ja jalgrattatee ei kuulu väljaehitamisele käesoleva detailplaneeringu mahus.
5. Detailplaneeringuga moodustatakse teemaa kinnistu pos 2. Moodustatav transpordimaa antakse omavalitsusele tasuta üle pärast tehnoõrkude rajamist.
6. Planeeritud tehnoõrkudele võõra kinnistu piires näha ette servituudid tehnoõrkude kaitsevööndite ulatuses.
7. Vajadusel näha ette polügonomeetriapunkti ümbertõstmine.
8. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuni kinnistu liitumispunktideni anda pärast kasutusloa saamist tasuta üle OÜ-le Loo Vesi.

Koostanud: Ivo Rebane

Aleksandra Papunova