



Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneering

Töö nr 2500/16

Tallinn 2017

Koostaja:
Helen Leiger
Planeerija –projektijuht
helen@hendrikson.ee
GSM: 523 1188

Tellijä:
OmaKodumaja AS
Roseni 13, Tallinn
GSM: 50 30 305

Koordinaator:
Jaanus Aavik
Jaanus@hendrikson.ee



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Lennuki 22
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

OÜ Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. SISSEJUHATUS	7
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	8
2.1. Alusplaan	8
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
2.3. Kitsendused	10
2.4. Olemasolevad tehnovõrgud	11
3. PLANEERIMISETTEPANEK	12
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	12
3.2. Kruntide ehitusõigus	12
3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	14
3.4. Haljastus ja heakord	16
3.5. Keskkonnatingimuste seadmine	16
3.6. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	17
3.7. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused	17
3.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	18
3.8.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	19
3.8.2. Elektrivarustus	20
3.8.3. Gaasivarustus	21
3.8.4. Telekommunikatsioonivarustus	22
3.8.5. Tuletõrje veevarustus	22
3.9. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	22
3.10. Planeeringu elluviimine	23
C – LISAD	24
D – JOONISED	25
E – KOOSTÖÖ/KOOSKÕLASTAMINE JA KOOSTÖÖ/KOOSKÕLASTAMISE TABEL	26

A – MENETLUSDOKUMENID

- Algamise taotlus, 11.04.2016
- Nehatu küla Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneeringu algamine ja lähteülesande kinnitamine, Jõelähtme VV korraldus 12.05.2016, nr 351;
- Jõelähtme VV teade planeeringu algamisest, 17.05.2016, nr 7-3/2161;
- Maanteeameti kiri 13.06.2016, nr 15-2/16-00032/386;

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringuala asub Loo alevikus Nehatu - Loo - Lagedi tee vahetus läheduses Ülemiste – Maardu raudteeviadukti ja Nehatu küla Pirita jõe vahelisel alal. Detailplaneeringu ala suurus ca 18 ha.

11.mai 2016 esitas AS OmaKoduMaja Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Nehatu külas Hoburaua tee 1, 2, 4, 6, 8, 12, Hoburaua tee 1,2,4 Nehatu tee lõik 2, Tammi tee 2, 4, 6, 8, 10 ja Tammi tee maaüksustel eesmärgiga muuta Jõelähtme Vallavolikogu 27.09.2012 otsusega nr 324 kehtestatud Nehatu küla Nehatu lauda I maatükk, Nehatu lauda II maatükk ja Nehatu lauda III maatükk detailplaneeringuga määratud krundijaotust, ehitusõigust ja juurdepääse. Planeeringu eesmärgiks on eelpool mainitud maaüksuste osas määrata ka ehitusõigus ja hoonestustingimused.

Jõelähtme Vallavalitsus on oma 12.05.2016. a. korraldusega nr 351 algatanud Loo alevikus Nehatu II etapi detailplaneeringu ning väljastanud lähteülesande. Kavandatav detailplaneering on Loo aleviku, Liivamäe küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kohane. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks loetletud KeHJS § 6 lõikes 2, lõikes 4. Kavandatavad tegevused on samad, mis olid ette nähtud kehtiva detailplaneeringuga ja ei avalda eeldavasti olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Eeltoodust tulenevalt ei viida läbi keskkonnamõju hindamist.

1.1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Planeeringu lähtedokumentideks on detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus, Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus 12.05.2016.a nr 351 detailplaneeringu algatamiseks ning sellega kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmiseks. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringute ja dokumentidega:

- Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja õigusaktid ning normdokumendid
- Üleriigiline planeering Eesti 2030+;
- Harju maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“;
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud 25.08.2011, otsusega nr 209.
- Jõelähtme valla ehitusmäärus 01.03.2015, määrus nr 3;
- Omandiõigusdokumendid;

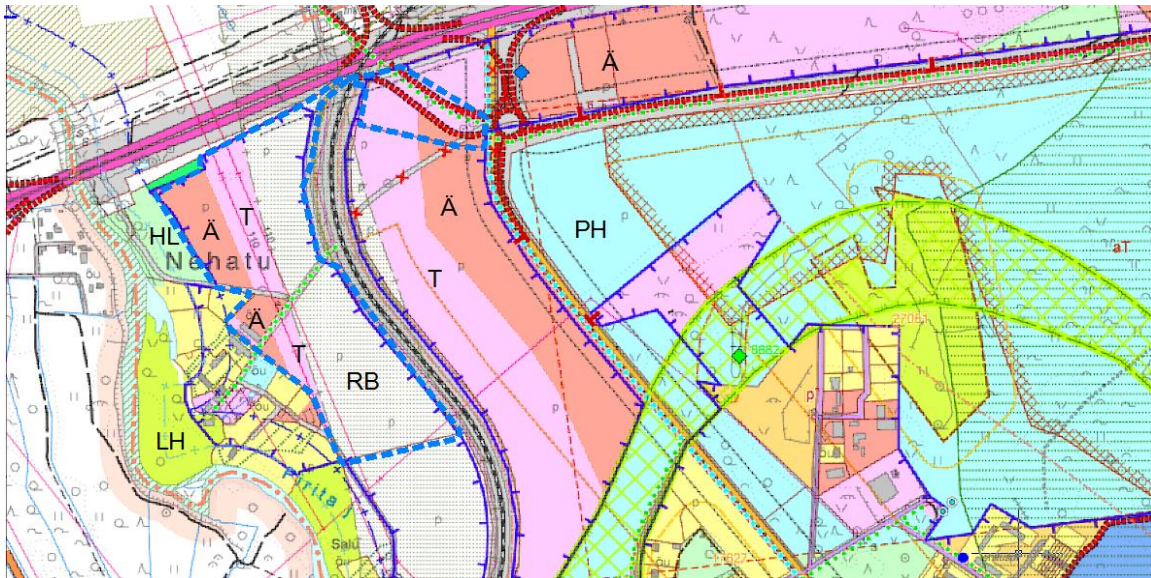
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks G. E. Point OÜ poolt septembris 2016 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 16-G424). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneering paikneb Jõelähtme vallas Nehatu külas 1 Tallinn-Narva tee (kü 24501:001:0017) maantee vahetus läheduses. Lähim ühistranspordivahend (buss) peatub vahetult Nehatu – Loo ringtee ääres, Nehatu - Loo – Lagedi bussipeatuses. Loo aleviku keskus kaubanduskeskuse ja kool koos spordihoonega, jääb ca 1 km kaugusele. „Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu“ alusel jääb planeeringuala tiheasustusalasse, mille maakasutuse juhtotsatarve on äri- ja tootmismaa ning perspektiivne raudteemaa (Rail Baltic), kuhu on lubatud kuni raudteetrassi täpsema planeerimise ja väljaehitamiseni rajada ajutise iseloomuga ehitisi, sh äri- ja tootmishooneid. Naaberplaneeringute funktsioonid raudtee (kü Ülemiste-Maardu 5,5-6,8 km) ja 11110 Nehatu-Loo-Lagedi riigimaantee vahel on äri – ja tootmismaad. Kruntidel on alustatud ehitustegevusega, tegemist on Nehatu logistikapargiga. Planeeringualast läänes suunda jääb Nehatu küla (elamumaa) ja Piriita jõgi. (vt Skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringust. planeeringuala piir, T-tootmismaa, Ä- ärimaa, E-pereelamumaa, paariselamumaa, PH – puhke ja virgestusmaa, RB-perspektiivne transpordikoridor, HL- haljasala- ja parkmetsamaa, LH- looduslik haljasmaa.

Planeeringuala jääb varem kehtestatud Nehatu lauda I-III maaüksuste detailplaneeringu alasse. Kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on tegemist äri/tootmismaa sihtotstarbega kruntidega. Käesoleva planeeringuga säilib sama maa sihtotstarve.

Juurdepääs planeeringualale toimub riigimaanteelt nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi mööda avaliku kasutusega Niidu teed.

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
1 Tallinn-Narva tee L1	24501:001:0015	transpordimaa 100%
11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1	24504:002:0654	transpordimaa 100%
Niidu tee 6	24501:001:0292	ärimaa 50% tootmismaa 50%
Niidu tee 3	24501:001:0147	ärimaa 50% tootmismaa 50%
Niidu tee	24504:002:0626	transpordimaa 100%
1 Tallinn-Narva tee	24501:001:0017	transpordimaa 100%
1 Tallinn-Narva tee	24501:001:0014	tootmismaa 100%
Saarekese	24504:002:0179	maatulundusmaa
Hoburaua tee 10	24504:002:0621	üldkasutatav maa 100%
Õnnela	24504:002:0278	elamumaa 100%
Õnne	24504:002:0279	elamumaa 100%
Õnne	24504:002:0277	elamumaa 100%
EHAK 5400	-	-
Lauda	24504:002:0336	maatulundusmaa 100%
Küüni	24504:002:0102	tootmismaa 100%
Nehatu 4	24504:002:0970	elamumaa 100%
Salu	24504:002:0251	maatulundusmaa 100%
Ülemiste Maardu 5,5- 6,8 km	24504:002:0571	transpordimaa 100%

Naaberaladel kehtestatud detailplaneeringud (edaspidi dp)

- Nehatu Lauda dp - elamumaa- kehtestatud 17.02.2003, otsus nr 27;
- Nahtu Lauda mü 1,2,3, dp - äri- ja tootmismaa- kehtestatud 27.09.2012, otsus nr 324;
- Niidu tee 3,4,6,8 dp - äri- ja tootmismaa – kehtestatud 27.11.2014, otsus nr 132;
- Antus mü dp - äri- ja tootmismaa – kehtestatud 15.06.2006, otsus nr 483
- Kalla mü detailplaneering – ärimaa – kehtestatud 30.10.2007, otsus nr 278;
- Loo kaubahoov – tootmismaa - kehtestatud 29.05.1997, otsus nr 55;

Naaberaladel algatatud detailplaneeringud

- Nehatu kinnistu 4 ja lähiala detailplaneering- elamumaa- algatatud 11.04.2003, korraldusega n r 220;

2.3.KITSENDUSED

Teede kitsendused. Vastavalt *Ehitusseadustik*¹ (edaspidi *EhS*) §71 lõike 2 kohaselt rakendub 11601 Loo Loovälja teele kui ka 1 Tallinn- Narva riigimaanteele tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks tee kaitsevöönd. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool välimisest sõiduraja servast on 1 Tallinn- Narva mnt puhul 50 meetrit ning 11601 Loo Loovälja tee puhul 30 meetrit.

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

Raudtee kitsendus. Planeeringuala piirneb ida suunas raudteega (AS Eesti Raudtee). Vastavalt EhS §-le 73 rakendub raudteekaitsevöönd, mis on mõeldud sihtotstarbelise toimimise ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuda võivate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, mille laius välimisest rööpast on 30 meetrit. Raudtee kaitsevööndis paikneva kinnisasja valdaja ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit ega ohustada liiklust. Raudtee kaitsevööndis on keelatud hoonete ja rajatiste ehitamine, seadmete ja materjalide ladustamine ning paigaldamine, kõrghaljastuse rajamine.

Kavandatav tegevus ohualas. Maaüksuseid hõlmab Alexela Oil AS Loo automaattankla ohuala (Ro 424m). Metoodika ohualade määramisel ei arvesta reljeefist tulenevate iseärasustega nt ohuala eraldab raudteetamm .Hoonestuse projekteerimisel arvestada Alexela Oil AS Loo automaattankla riskianalüüsiga ning vajadusel koostada riskianalüüs arvestades kõikide ettevõtetega ja nende võimaliku koosmõjuga. Samuti tuleb tugineda Päästeamet juhendi seisukohtadega „Metoodika - kemikaaliseaduse kohase planeeringute kooskõlastamise ja ehitusprojektide heakskiitmise otsuse tegemine“ (https://www.siseministeerium.ee/public/KemS_par14_metoodika.pdf).

Looduskaitseadusest tulenevad kitsendused. Planeeringuala on valdavalt rohumaa, kõrghaljastus puudub. Vastavalt OÜ Eesti Geoloogiakeskuse andmetele on

planeeringualal tegemist kaitsmata põhjaveega, mis tähendab, et piirkond on kergesti haavatav orgaaniliste ja mineraalsete reoainete suhtes (lõhelised ja karstunud karbonaatkivimid). Pinnareljeef on üsna ühtlase langusega valdavalt raudtee suunas (absoluutkõrguste vahemik 34.22 -33.39 meetrit). Huumushorisont on õhuke või puudub üldse.

Tuginedes Keskkonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskuse EELIS andmebaasi väljavõttele 03.05.2016 ei ulatu planeeringualale kaitstavaid loodus-, linnu- ja loomaobjekte, Natura 2000 võrgustiku ega kaitstavaid alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ paikneb planeeringuala väljaspool rohevõrgustiku koridore.

Planeeringuala läänepoolsele osale rakenduvad osaliselt järgnevad Pirita jõest tulenevad kitsendused:

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹ § 38. Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (edaspidi ajutine kallasrada). Kallasraja laius on antud maaüksuste juures Pirita jõel põhikaardile kantud veekogu piirist 4 meetrit.

Veeseaduse § 29 on ette nähtud veekaitsevöönd jõgedel tavalisest veepiirist 10 meetrit kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks; Vastavalt *Veeseaduse* § 10 lõike 4 punktile 5 peab kallasraja sulgeja kinnise territooriumi tähistama ja võimaldama kinnisest territooriumist möödapääsu. Veekaitsevöönd Pirita jõel on põhikaardile kantud veekogu piirist 20 meetrit.

Looduskaitseadusele rakendub § 37. Ranna ja kalda piiranguvöönd, mis on 100 meetrit ning § 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, mis on tiheasutusallas on 50 meetrit. Antud maaüksuste juures paiknev ehituskeeluvöönd põhikaardile kantud veekogu piirist on 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Antud vööndite ulatuses planeeringuga ehitustegevust ette ei nähta.

2.4. OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD

Planeeringulahenduses on arvestatud alal kehtiva detailplaneeringuga määratud tehnovõrkude koridoride ja nende kaitsevöönditega (vt Tehnovõrkude joonis). Planeeringualale on kavandatud kõik vajalikud ühendused ja liitumispunktid vastavalt 2012. a. kehtestatud planeeringu lahendusele. Käesolevaks hetkeks on kehtiva detailplaneeringu kohaselt välja ehitatud selle esimese etapiga kavandatud lahendus. Niidu tee ja Aasa tee (Raudtee ja Loo tee vahele) on rajatud kommunikatsioonid ning liitumispunktid - keskpinge, madalpinge, valgustuskaabel, sidekaabel, gaasitrass, vee- ja kanalisatsioonitrass ning sademevee trass. Teise etapi teenindamiseks vajalike tehnovõrkude trasside koridorid ning täpsed asukohad täpsustatakse käesoleva planeeringuga ja ehitusprojektiga.

Planeeringuala läbivad olemasolevad sidetrassid ja elektriliinid. Vastavalt Eesti Vabariigi vastu võetud 25.06.2015 määrusele 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on kaitsevööndi laius:

- elektriõhuliin 35-110kV nimipingega liinidel 25meetrit mõlemal pool liini telge;
- sidekaablikommunikatsiooni puhul 1 meeter mõlemale poole kaabli telge;

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Eesmärgiks on kehtiva detailplaneeringuga kavandatud Nehatu Logistikapargi II etapi krundijaotuse täpsustamine Hoburaua tee 1, 2, 4, 6, 8, 12, Hoburaua tee 1,2,4 Nehatu tee lõik 2, Tammi tee 2, 4, 6, 8, 10 ja Tammi tee maaüksuste osas, muutes krundipiire, hoonestusalasid ning ehitusõigust.

Joonistel ja seletuskirjas on määratud uute planeeritud kruntide piirid, kasutamise otstarbed, ehitusõigused, juurdepääsud ning välja on toodud kitsendused ja piirangud,.

Kavandatavad hooned võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusaladele vastavalt määratud ehitusõigustele. Planeeringujoonistele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta krundil ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud tuleohutuskujadest ja muudest õigusaktidest tulenevatest kitsendustest.

3.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Tabel 2. Krundi ehitusõiguse tabel

Krundi pos nr	Krundi plan. suurus, m ²	DP maakasutuse sihtotstarve	Katastri sihtotstarve %	Hoonete max arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim lubatud kõrgus, m	*Max ehitisealune pind, m ²	Krundi täisehitus %	Parkimiskohtade arv
1	42 771	ÄK, ÄV, ÄB, TT, TL, TH, TK	Ä 0-100 T 0-100	3	2	18	13 000	40%	104
2	36 129	ÄK, ÄV, ÄB, TT, TL, TH, TK	Ä 0-100 T 0-100	2	2	18	13 000	45%	104
3	64 415	ÄK, ÄV, ÄB, TT, TL, TH, TK	Ä 0-100 T 0-100	2	2	18	20 000	40%	160
4	6119	ÄK, ÄV, ÄB, TT, TL, TH, TK	Ä 0-100 T 0-100	1	2	12	2000	35%	16
5	3954	ÄK, ÄV, ÄB, TT, TL, TH, TK	Ä 0-100 T 0-100	1	3	18	2000	50%	16
L1	7213	LT, OE, OK	L 100	1	1	4	30	-	-

L2	1150	LT	L 100	-	-	-	-	-	-
L3	13 997	LT	L100	-	-	-	-	-	-

Kruntide sihtotstarbed on määratud vastavalt soovituslikele "Planeeringu leppemärkidele" (Rahandusministeerium 2013. a.) ÄK- kaubandus, toitlustus, teenindusmaa, ÄV- väikeettevõtte hoone ja- tootmise hoone maa, ÄB - kontori ja büroohoone maa, TT- tootmishoone maa, TL- laohoone maa, TH- hulgikaubanduse maa, TK- logistikakeskuse maa, HL- haljasmaa, OE- elektrienergia tootmis ja jaotamise ehitiste maa, OK – kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitiste maa, LT- tee ja tänavamaa. Ja katastri sihtotstarvete liikidele ja nende määramise korrale (23.10.2018 nr 55): Täpne katastrisihtotstarve ja osakaal määrata projektiga. Tootmismaa (T) - tootmissseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maal. Transpordimaa (L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maa. Ärimaa (Ä) – kontori, büroohoonete ja teenindushoonete maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

* Ehitisealune pind vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 75 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Lubatud ehitusaluse pinna hulka on arvestatud põhi- ja abihoonete pind.

Krunditud maa bilanss (kokku m²):

- äri- ja/või tootmismaa: 153 388 m² (85%);
- transpordimaa: 22 360 m² (15%).

Detailplaneeringuga nähakse ette viis äri- ja tootmismaa krunti - pos 1-5. Hoonestusalasse võib ehitada hooned maksimaalselt maapealse korruselisusega kuni 2 (va pos nr 5 kus lubatud 3 korrust) korrust ehk kuni 18 meetrit. Lubatud on ehitada ka kaar- ja viilhalle. Hoonete lubatud katusekalle peab jääma vahemikku 0-20° kraadi. Uusehituste lahendus peab arvestama piirkonnas väljakujunenud arhitektuuri ja ehitustavasid ning oma välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujunduslikule stiilile. Piirdeaiana on lubatud metallvõrkpiire (v.a massiivpiire, piirde kõrgus kuni 1,8 m). Pos L1 ja L3 krundile teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ning Pos 3 krundi ja raudteemaa kinnistu piirile piirdeaia projekteerimisel taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused.

Nehatu küla hoonestusega külgnevana moodustatavale krundile pos 4 projekteeritavate hoonete fassaadid peavad kokku sobima külamiljööga. Võimalusel säilitada võimalikult palju pos 4 paiknevast olemasolevast hoonest ja eksponeerida paekivist fassaadi välisilme arhitektuurne lahendus.

Tagamaks hoonete esteetilist sobivust piirkonda tuleb elektriliinide ja raudtee vahelise ala lähedale planeeritud hoonete välisviimistlus ja arhitektuurne lahendus eraldi kooskõlastada vallavalitsusega. Hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate võimalike mõjudega, sh vibratsiooni ja müraga.

Raudtee läänepoolsele küljele jääb vastavalt Jõelähtme „Loo aleviku, Liivamäe küla ja Saha küla üldplaneeringule“ perspektiivsele **Rail Baltic raudteele reserveeritud koridor**. Rail Baltic raudteekoridorile reserveeritud alale kavandatud kruntidele on lubatud hoonestuse rajamine tingimusliku ehitusõigusega (kohustus ehitised likvideerida, kui osutub vajalikuks nende kruntide kasutamine Rail Baltic raudtee rajamiseks ja riik soovib selleks vajalikkudeks maad võõrandada).

Planeeringu elluviimisel arvestada Eesti Raudtee poolt väljastatud kirjas 30.01.2017 Lisa 1 toodud tingimustega (vt menetlusedokumentid).

3.3. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Liikluse planeerimisel on aluseks võetud: Tehniline projekt „E20 Tallinn-Narva maantee rekonstrueerimine Vao-Maardu lõigul (km 10,6-17,4), töö nr 257-247“ (koostatud 2009 a.) ja Reaalprojekti OÜ poolt koostatud „Nehatu lauda I, II ja III teed ja tehnovõrgud I etapp“ (29.05.2017, töö nr P17021). Liikluskorralduse planeerimise on arvestatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidega ja Teede- ja sideministri 28.09.1999 määrus nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“ ja Maanteeameti kirjas 13.06.2016, nr 15-2/16-00032/386 nõuetega. Lahenduse koostamisel on arvestatudpeatükis 2.3 Kitsendused toodud piirangutega.

Planeeritav ala paikneb vahetult 1 Tallinn-Narva tee (kü 24501:001:0017) läheduses. Planeeringualale pääseb 11110 Nehatu-Loo-Lagedi (kü 24504:002:0654) riigimaanteelt 1110 km 0,62 oleva ringristmiku ja sealt algava Niidu tee kaudu. Juurdepääs kruntidele on planeeritud mööda avalikus kasutuses olevat asfalteeritud Niidu teed, mis on tänaseks välja ehitatud vastavalt tehnilisele projektile, Hendrikson & Ko OÜ/ Reaalprojekt OÜ; töö nr 1465/11) ja asfalteeritud Nehatu teed (pos L3, L2, L1). Raudtee ja 11110 Nehatu –Loo Lagedi riigimaantee vahele jäävale maa-alale on välja ehitatud Niidu tee (kü 24504:002:0626) äärde kergliiklustee (rajatud tehnilise projekti alusel, töö nr 1465/11).

Planeeringulahenduses nähakse ette teemaakoridorides (pos L1, L2) sõidutee (laius 7 meetrit), mille äärde on kavandatud kergliiklustee. Sõidutee laius vastab lähtetasemele hea (AB-SA, VA+AB). Kergliiklustee vastab (laiuseks on 2,5-3m) lähtetasemele hea. Kergliiklustee tagab juurdepääsu planeeritud kruntidele ja Pirita jõe äärde.

Siseteedel näha ette kiirusepiirang sõidukiirusel kuni 30 km/h (võimaldab läbipääsu kahesuunaliselt ka veoautodele). Sõidutee kattematerjalina kasutada tolmuvaabakõvakatet nt asfalt - või mustkate, kergliiklustee puhul võib kasutada ka sillutiskivi.

Olemasolev AS Eesti Raudtee tehnoloogiline rekonstrueeritavast tunnelist on ette nähtud jalakäijate läbipääs. Vastavalt AS Eesti Raudtee poolt väljastatud kirjale 26.01.2017 nr 4-1.8.1/69-1 kergliiklustee projekteerimiseks raudteemaale ja olemasoleva tunneli rekonstrueerimiseks tuleb taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused. Projekti menetlemise käigus leppida kokku rekonstrueeritava tunneli ehitamise, hooldamise ja kasutamise tingimused. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustust tunneli rekonstrueerimistöödega seotud kulude hüvitamist.

Põhijoonisele on kantud varem koostatud tehnilisest projektist tulenevalt (töö nr 1465/11) nähtavuskolmnurgad, kuhu ei tohi rajada nähtavust piiravaid takistusi, kõrghaljastust ega põõsaid ning piirdeid, mille kõrgus ületab 0,4 m.

Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on EVS 843:2016, Tabel 9.1 (valem, $P=A \cdot (suletud\ brutopind) \cdot n \cdot (parkimisnormatiiv)$). Parkimiskohtade määramisel on arvestatud parkimisnormatiiviga kasutatud tööstusettevõtte ja lao parkimisnormatiivi 1/250. Parkimiskohtade normatiivne arv on välja toodud kruntide ehitusõigus tabelis 2 ja põhijoonisel, põhijoonis joonis nr 2.

Parkimiskohtade täpne arv täpsustada arhitektuurse projektiga, kui on teada kavandatava hoonestuse täpne funktsioon ja maht. Vajadusel lahendada parkimine ka hoonete siseselt.

Liikluskoormus. Nehatu lauda I-III kehtestatud detailplaneeringule on koostatud liikluskoormuse analüüs. Antud planeeringuga väheneb kruntide arv, kuid hoonestusmaht jääb samas.

Vastavalt Inseneribüroo Stratum OÜ poolt koostatud „Nehatu lauda I, II, III maatüki detailplaneeringu liikluslahenduse“ aruandele on prognoositav logistikapargist väljuv ning sisenev liiklussagedus järgnev:

	alale sisenev liiklus (% täitunud P-kohtade arvust)	alalt väljuv liiklus (% täitunud P-kohtade arvust)
hommikune tipptund	70%	10%
õhtune tipptund	30%	60%

Selline jaotus tähendab alljärgnevaid liiklussagedusi:

	alale sisenev liiklus (sa/h)	alalt väljuv liiklus (sa/h)
hommikune tipptund	828	118
õhtune tipptund	355	710

Kuna planeeringuala ühendamiseks kõrvalmaanteega nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi on ette nähtud ringristmik, siis prognoositud liiklusvoo teenindamisel ei peaks probleeme tekkima. Juhul, kui logistikapargi väljaehitamisel selgub, et tegelikku parkimiskohtade arvu on võrreldes planeeringus tooduga vajalik suurendada või et tegelik liiklusvoog on suurem prognoositust, tuleb teostada uued ristmike läbilaskvusarvutused ja nende tulemuste alusel kavandada uued lahendused või piirata liiklusvoogu.

Müra, saaste. Detailplaneeringualal tegevuste kavandamisel peab arvestama *Rahvatervise seaduse* 04.03.02 määrusega nr 42 kehtestatud *normmüratasemeid* planeeringualale ja nende leevendamise nõudeid. Planeeringualal uushoonestuse rajamisel, nii ehitusplatsidel kui ka lähiümbruses tuleb rakendada ettevaatusabinõusid, mis piiravad müra teket eelkõige elamute ja teiste müratundlike alade läheduses. Lähimad elamud paiknevad kavandatavast hoonestusest Nehatu külas raudtee ja Pirita jõeoru vahel ca 20 meetri kaugusel. Ehitustegevusega kaasneva müra minimeerimiseks kasutada parimat võimalikku tehnoloogiat. Kõik mürarikkad seadmed, mida on vaja kasutada väljaspool ajavahemikku kella 07:00–23:00, tuleb varustada akustiliste sulguritega. Ehitusmaterjalide käitlemisel ja ehitusplatsile kuhjamisel tuleb lähtuda materjalide võimalikult vähesest avatusest tuulele. Kuivades ja tuulistes oludes potentsiaalsete tolmu tekitavate tegevuste läbiviimisel tuleb materjale niisutada.

Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. *AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi raudteeliiklusest tingitud kahjulike keskkonnamõjude, sealhulgas raudteelt leviva müra- ja vibratsioonitaseme leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsel omanikul.*

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Nehatu tee ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Eesti Raudtee tehnilised tingimused.

3.4. HALJASTUS JA HEAKORD

Tegemist on paepealse rohumaaga, mille huumuskiht on väga õhuke. Hoonete läheduses on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka konteinerhaljastust. Tootmis- ja ärimaa vahele on ette nähtud haljasalana puhvertsoon, vt pos 1 ja pos 3. Krundile pos nr 5 võib ette näha üksikud puid või hekki, mis ei ületa 1m tagades nii nähtavuse autoga liiklejatel moodustatud pos L3 maaüksusel.

Vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneeringu koostamisel arvestada olemasolevate maaparandusüsteemidega, mille likvideerimine või muutmise ei tohi mõjutada naaberalasid.

3.5. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

KeHJS-toodud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindamist, KSH algatamist ja KSHA algatamata jätmist reguleerivate sätete täpsustamiseks on AS Mavesi poolt koostatud „Keskkonnaministeeriumi tellimisel juhendmaterjal „Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhend“, mille kohaselt, kui tegevus kajastab KeHJS § 6 lõikes 2, aga mitte VV määruses, ei ole vaja KSH vajalikkust kaaluda. Eeltoodule tuginedes Jõelähtme vallvalitsus oma korraldusega 12.05.2016 nr 351 ei pea vajalikuks viia läbi KSH eelhindamist ega ka keskkonnamõju hindamist.

Detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste elluviimisel tuleb arvestada:

- Võimaliku radooniohu tõttu arvestada radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega;
- Juhul, kui kavandatakse ohtlike ainete ladustamist, välisõhu saasteluba vajavaid tegevusi jm, mille alusel tekib detailplaneeringu muutmise vajadus, saab algatada keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) KeHJS § 33 lg 2 alusel - kavandatakse tegevust, mille jaoks on vaja tegevusluba või keskkonnamõju hindamise (KMH) § 3 alusel - keskkonnamõju hinnatakse, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevuseks loetakse sealhulgas tegevusi § 6 alusel;
- Lubatud ainult selliste kaupade ladustamine, mille ladustamise käigus ei eraldu keskkonnaohtlikke aineid. Ohtlike ainete eraldumise riskiga kaupade ladustamisel tuleb projekteerida vastavad meetmed ja koostada keskkonnamõju hindamine.
- Keskkonnaministri 11.06.2014 aasta määrusega nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav

välisõhu saasteluba ja erisaasteluba, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav ¹. Välisõhu kaitse seaduse § 148 tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba;

- Vabariigi Valitsuse 26.04.2004 aasta määrusega nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“.
- Vabariigi valitsuse 09.03.2013 otsus nr 262 „Tööstusheite seadusega ¹peatükk 2, Kompleksloa kohustusega käitised.
- Reostunud sademeveed väljakutelt ja platsidelt puhastatakse õli- ja liivapüüdurites enne sademevete kraavidesse suunamist.

3.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki, äri- ja/või tootmismaa krundid piirata piirdeaiaga. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada vajadusel kiired parandustööd.

3.7. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS JA KITSENDUSED

Planeeritavate tehnovõrkude osas kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses.

Planeeringuga määratakse järgmised servituudi vajadusega alad:

Servituudi määramise vajadus	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse
Plan. gaasitrassid, gaasirõhu regulaator(id); kõrgepingeliini kaitsevöönd (kattub servituudi alaga) liini teljest 25m;	Krunt pos nr L1, pos nr L2	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Kõrgepingeliini kaitsevöönd (kattub servituudi alaga) liini teljest 25m;	Krunt pos nr 1	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Plan. reoveepumpla sanitaarkaitsevöönd r-20m; kõrgepingeliini kaitsevöönd (kattub servituudi alaga) liini teljest 25m;	Krunt pos nr 2	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Kõrgepingeliini kaitsevöönd (kattub servituudi alaga) liini teljest 25m; keskpingeliini kaitsevöönd (kattub servituudi alaga) liini teljest 10m raudtee kaitsevöönd rööpme teljest 30m;	Krunt pos nr 3	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs

Kõrgepingeliini kaitsevöönd (kattub servituudi alaga) liini teljest 25m;	Krunt pos nr 4	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Isevoolne kanalisatsioon;	Krunt pos nr 5	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Plan. gaasitrass;	Krundil pos L3	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Plan kergliikustee, plan. survekanalisatsioon, olol, plan. veetrass, plan. gaasitrass, elektrikaabel;	Ülemiste-Maardu 5,5-6,8 km 24504:002:0571	Olemasolevad ja kavandatavad tassid, trassi haldaja kasuks. Planeeritav kergliiklustee (isikliku kasutusõiguse) seadmise vajadusega ala tee omaniku kasuks.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Kitsendused, piirnad</i>
Krunt pos nr 1	teekaitsevöönd riigimaantee äärmisest servast 50m, kalda piiranguvöönd põhikaardi veepiirist 100m, ehituskeeluvöönd põhikaardi veepiirist 50.
Krunt pos nr 2	reoveepumpla sanitaarkaitsevöönd- r 20m trassi haldaja kasuks, teekaitsevöönd sõiduraja äärmisest servast 50m, Rail Baltic raudteetrassi koridor.
Krunt pos nr 3	Rail Baltica raudteetrassi koridor, raudtee kaitsevöönd 30m. AS Eesti Raudtee 10kV õhuliini ja optilise sidekaabli kaitsevöönd.
Krunt pos nr 5	Teekaitsevöönd riigimaantee äärmisest servast 50m.
Krunt pos L1	Rail Baltica raudteetrassi koridor, raudtee kaitsevöönd 30m. AS Eesti Raudtee 10kV õhuliini ja optilise sidekaabli kaitsevöönd.
Krunt pos L3	Rail Baltica raudteetrassi koridor, raudtee kaitsevöönd 30m. AS Eesti Raudtee 10kV õhuliini ja optilise sidekaabli kaitsevöönd. Teekaitsevöönd riigimaantee äärmisest servast 50m.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mis jäävad raudteemaale, piirnevad raudteemaaga ning jäävad raudtee ja raudteed teenindavate tehnovõrkude kaitsevööndisse, tuleb kooskõlastada AS Eesti Raudteega. Käesoleva planeeringuga raudtee maale (kü 24504:002:0571) Nehatu tee laiendus ei ulatu.

AS Eesti Raudtee sidekaabli ja õhuliini kaitsevööndisse ei ole lubatud rajada kõrg- ja/või madalhaljastust

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringulahendus arvestab kehtestatud Nehatu lauda I maatükk, Nehatu lauda II maatükk ja Nehatu lauda III maatükk detailplaneeringu (kehtestatud 27.09.20112, otsus

nr 324) tehnovõrkude mahtudega ja üldise lahendusega. Koostatud planeeringulahendus täpsustab trasside asukohti ja tehnilist lahendust.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

3.8.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustuse ja reovee osa planeerimisel on aluseks Loo Vesi OÜ väljastatud 17.01.2017, nr 1/2017 tehnilised tingimused. Samuti on arvestatud ViaGeo OÜ poolt 2012 aasta koostatud „Vee-, sadevee-, kanalisatsiooni - ja survekanalisatsiooni teostusjoonisega töö nr vgt 11712. **Olmevee - ja reovee täpne trasside lahendus töötada välja projekteerimise käigus.**

Olmevesi. Veetorustiku planeerimisel on arvestatud eelnevalt kehtestatud Nehatu lauda I-III detailplaneeringu tehnovõrkude lahendusega ning liitumislinguga. Koostatava planeeringuga on tehnovõrkude lahendust korrigeeritud, kuid see ei muuda varasemat lahendust üldpõhimõtetes. Vastavalt AS Tallinna Vesi ettevõtjaga liitumislingule nr L12758 jäävad veemahud (vt ka LISA 1, e-kiri) ja tingimused samaks.

Käesolevaks hetkeks on välja ehitatud OÜ Nehatu Logistikapark kruntide ja AS Maardu Vesi veevõrgu vahele veeliitumispunkt (vastavalt protokollile 12.04.2013 ja leping nr T0011031, joonis lisa 1 joonis 13.01.2014) ning veetrass Nehatu lauda maatükkide I-III detailplaneeringu I etapi mahus. Liitumispunktiks on ühisveevärgi kaev V-1, mis on ka ühtlasi Nehatu lauda mü I,II,III detailplaneeringu Nehatu küla veetarbimise mõõtepunkt (vt ka lisa LISA 1 Tallinna vee, liitumis taotlus, liitumisleping, Merindorf OÜ poolt koostatud veevarustuse projekt ja joonis lisa 1 ning e kiri). Prognoositav maksimaalne olmevee hulk on 400m³/ööp.

Veetorustiku planeerimisel on ette võimalus krundil nr pos L1 veeühenduse pikendamine kuni krundi piirini („Nehatu küla Nehatu 4 kinnistu ja lähiala“ liitumisvõimalus planeeritava ala veetorustikuga).

Ühisveevärgi projekteerimisel lähtuda järgnevast:

- Torustikud tuleb võimalusel näha ette teekinnisasjale, kuid mitte sõidutee alla;
- Kinnistute liitumiseks näha ette paigaldada kinnisasjade piirist kuni 1m kaugusele maakraanid, mida loetakse ühtlasi kinnistute liitumispunktideks rajatava ühisveevärgiga;
- Hüdrandid näha ette paigaldada võimalusel ristmike lähedusse. Reeglina tuleb kasutada maapealseid tuletõrjehüdrante. Hüdrandid projekteerida ja asukohad valida vastavalt Päästeameti nõuetele;
- Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8m toru peale.

Reovesi. Reoveetorustiku planeerimisel on arvestatud eelnevalt kehtestatud Nehatu lauda I-III detailplaneeringu tehnovõrkude trassikoridori lahendusega ning liitumislinguga.

Koostatava planeeringuga on tehnovõrkude lahendust korrigeeritud. Pos nr 1- pos nr 4 kanalisatsiooniühendus on lahendatud survekanalisatsioonina. Kõigile nimetatud

kruntidele on ette nähtud krundisisene reoveepumpla. OÜ Loo Vesi tehnilistes tingimustes antud maksimaalse vooluhulga piirang tagatakse pumplate koostööga hüdrauliliste arvutuste tulemusel (lahendatakse tööprojekti). Pos nr 5 kanalisatsiooniühendus nähakse ette isevoolse kanalisatsiooniga.

Reoveekanalisatsiooni välja töötamisel on arvestatud ka Nehatu 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (töö nr 353-12, koostaja OÜ Maaplaneeringud), mille raames on ette nähtud võimalik trassikoridori asukoht survekanalisatsiooni torustikule pos L1 teemaal Nehatu küla otstarbeks (võimalik ühendus Loo Vesi OÜ kanalisatsiooniga).

Trasside projekteerimisel krundi pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3 ja pos nr 4 puhul tuleb arvestada, et planeeritavalt alalt OÜ Loo Vesi torustikku ära juhitava reovee maksimaalne lubatud vooluhulk ei tohi ületada 4,63 l/s. Projekteerimise faasis näha ette tehniline lahendus, mis välistab lubatud vooluhulkade ületamise võimalused (nt kontaktmahuti). Pos nr 5 puhul on lubatud kanaliseerida olmereovett kuni 2m³/ööp.

Sademevesi. Planeeritavatele kruntidele ja tänavatele on kavandatud sademeveetorustik, mille kaudu suunatakse kõvakattega platsidelt (nii parklad kui ka näiteks laoplatsid) ja tänavatelt ning katustelt kogutud sademevesi kraavidesse. Enne suublasse juhtimist tuleb saastunud sademeveed puhastada igal kinnistul eraldi õli – ja liivapüüduritega.

Sademevesi juhitakse planeeringualale planeeritud kruntidelt läbi püüdurite puhastatud kujul perspektiivsesse sademeveetorustikku ja sealt edasi settetiiki ning lõpuks truubi kaudu Pirita jõkke (suubla lahendust võrreldes Nehatu lauda I-III DP lahendusega ei muudeta).

Planeeringualal (vt tehnovõrkude joonis nr 3) on näidatud orienteeruvad õli- ja liivapüüdurite ning olemasoleva settetiigi asukoht.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Samuti ei tohi sademevett suunata raudteemaale ega naaberkruntidele.

3.8.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektriühenduse lahendus on ette nähtud vastavalt Loo Elekter AS tehnilistele tingimustele nr 16-2016 (väljastatud 07.11.2016, kehtivad kuni 07.11.2018). Planeeringu koormuskeskmesse teemaa kinnistule pos L1 on kavandatud üks alajaam. Eraldi krunti HEKA 2 tüüpi alajaamale 10/0,4kV ette ei nähta. Rajatava alajaama 10kV toide on lahendatud eraldi teemaal pos L1.

Perspektiivselt on ette nähtud võimalus pikendada/ühendada keskpinge trassikoridor planeeritavast alajaamast kuni Nehatu tee lõik 3 ja pos L2.

Tänavavalgustuse kaablite ja valgustite asukohad tuleb täpsustada tänavavalgustuse projektiga.

2012.03.22 on väljastatud Tallinna Elektri jaam OÜ poolt eelnevalt kehtestatud detailplaneeringule tehnilised tingimused. Projekteerimise faasis arvestada antud tingimustega (vt Lisa 7).

Planeeringuala läbivad Elering AS kõrgepingeliinid. Planeeringu elluviimisel arvestada Elering AS väljastatud kirjale 10.01.2017, nr 14-1/2017/1513 tingimustega (vt ptk E -Koostöö /kooskõlastamine ja koostöö/kooskõlastamiste tabel).

3.8.3. GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osa planeerimisel on aluseks Esmar Gaasi OÜ väljastatud 31.08.2016 tehnilised tingimused. Gaasitorustike planeeringulahenduse koostamisel lähtuti Eesti Vabariigis kehtivatest normatiividokumentidest ning tunnustatud juhendmaterjalidest.

Detailplaneeringuga moodustatavate kinnistute küttegaasivarustus on võimalik lahendada kinnistule „Nehatu kergtee“ (kat.tun. 24504:002:0646) rajatud Ø160×14.6mm B-kategooria gaasitorustiku baasil.

Planeeringulahenduses on kavandatud B-kat gaasitorustike trassid. Juhul kui selgub, et gaasivajadus on ka A-kategooria torustiku baasil, tuleb ette näha gaasirõhu regulaatorkappide asukohad. Tehnovõrkude joonisel on välja toodud üks võimalik gaasiregulaatorkapi asukoht. Planeeringulahenduse on näidatud A- kat ja B-kat torustik ühe joonena, st mõlema toru rajamiseks ühte trassikoridori jättes täpselt määratlemata, kus paikneb ühe või teise kategooria gaasitoru trass. Lõikel on välja toodud A-kat gaasitorustiku võimalik asukoht, teljevahega 0,5m. Arvestatud on sellest lähtuva servituudi ulatusega.

Jaotusvõrgu torustikud on kavandatud piki siseteid (pos L1, pos L2) kruntide piiride ja sõiduala vahele, hargnemisega igale tarbijale. Igale planeeringuga moodustatavale hoonestatavale kinnistule on ette nähtud küttegaasi jaotusvõrguga liitumise võimalus ja tarnetorustik. Tarnetorustikele näha ette teemaa-alale enne kruntide piire maa-aluste sulgeseadmete paigaldamine, millised jäävad gaasi müüja ja tarbijate vahelisteks liitumispunktideks.

Küttegaasi torustiku on pikendatud kuni Nehatu teeni, võimalusega tagada küttegaasi tarnimine ka väljapoole käsitletavat detailplaneeringu ala.

- Kõik planeeritud gaasitorustikud projekteerida plasttorudest. Gaasitorustike läbimõõdud määrata tööprojektide koostamisel, kui on täpsustunud konkreetseid gaasitarbed.
- Olemasolevate ning planeeritavate küttegaasi jaotusvõrgu torustike kaitsevööndisse ei tohi kavandada haljastuse istutamist (puud, põõsad, hekid jms).
- Projektdokumentatsioon kooskõlastada eelnevalt kõikide asjasse puutuvate maaomanike- ja kasutajatega ning tehnilised tingimused väljastanud ja ristuvate tehnovõrkude valdajatega, ehitusprojektiga külgnevate alade kehtestatud ja algatatud detailplaneeringute koostajatega ning ehitusluba omavate ja töös olevate tehnovõrkude ehitusprojektide koostajatega.
- Planeeritud gaasitorustike ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustatud tehnilised lähteandmed võrguvaldajalt.

3.8.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sideühendus lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 19.09.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 27296411. Tehnilised tingimused kehtivad kuni 18.09.2017.

Planeeringulahenduses on ette nähtud sidekanalisatsioonitrass sidekanalitoruga sisestusega igale planeeritavale äri- ja tootmismaa krundile. Planeeritav sidekanalisatsioonitrass on ette nähtud siduda sidekanalisatsiooni kaevuga 9705A. Pos L1 paiknev olemasolev maakaabel on ette nähtud ümber paigutada planeeritavasse sidekanalisatsiooni (joonisel markeeritud likvideeritavate punaste ristidega).

Täpne sidelahendus täpsustada vastava projektiga.

3.8.5. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Välise tuletõrjeveevarustuse planeerimisel on arvestatud „EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.3“.

Välise tuletõrjeveevarustuse tagamiseks on planeeringualale kavandatud hüdrandid. Hüdrantide veega varustamiseks on kavandatud ringistatud paralleelne veetorustiku süsteem. Tuletõrjeveevarustuse lahendus täpsustada kohase projektiga.

Hooned ja rajatised ei tohi paikneda kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrjeveevõtu kohast. Ühe võimaliku tulekahjujuhtumi puhul tuleb tagada tulekustutusvee kättesaadavus koguses 10l/s kahe tunni jooksul. Tulepüsivusklass kavandatavatele hoonetele ei tohi olla madalam kui klass I. Põhi juurdepääsu juurde on ette nähtud hüdrant.

Tuletõrje veevarustus, täpsustada krundi siseselt hoone projekteerimise käigus. Vajadusel tuletõrje veevarustus (väline ja sisemine) lahendada tuletõrje veemahutite baasil.

Ehitistevahelised kujad. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 02. juuni 2015 aasta määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Vastavalt ülalnimetatud määruse §19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3.9. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.10. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismormidele ja heale projekteerimistavale

C – LISAD

1. AS Tallinna Vesi (leping);
2. Tallinna Elektri jaam OÜ projekteerimise tehnilised tingimused 22.03.2012;
3. Tähtitud kirjad 13.02.2017;
4. Esmar Gaas OÜ tehnilised tingimused 31.08.2016;
5. Telia Eesti AS tehnilised tingimused 19.09.2016, nr 27296411;
6. AS Loo Elekter 07.11.2016, nr 16-2016;
7. OÜ Loo Vesi tehnilised tingimused 17.01.2017, nr 1/2017;
8. AS Eesti Raudtee kiri 26.01.2017 nr 4-1.8.1/69-1;
9. Enn Hommik, tähtitud kiri;
10. Nehatu lauda maaüksuste I, II ja III teed ja tehnovõrgud I etapp. Koostanud Reaalprojekt OÜ, töö nr 17021, 19.05.2017;
11. Vastuskiri 29.05.2017 nr 2865/17 AS Eesti Raudtee-le;

D – JOONISED

- | | |
|------------------------|----------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Kontaktvööndi skeem | M 1:5000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:1000 |
| 3. Põhijoonis | M 1:2000 |
| 4. Tehnovõrkude joonis | M 1:2000 |

E – KOOSTÖÖ/KOOSKÕLASTAMINE JA KOOSTÖÖ/KOOSKÕLASTAMISE TABEL

KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr.	Kooskõlastav-koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri	Kooskõlastus originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Elering AS	10.01.2017 Nr 14-1/2017/1513	1. Planeeringualal paiknevad Elering AS –le kuuluvad 110kV kaheaahelised õhuliinid L007/L167 Iru – Ida / Iru – Lasnamäe ja L006A/L005 Iru – Järveküla / Iru – Järve. 2. Täiendavalt kooskõlastada planeeringuala tehnovõrkude tööprojektid, mis piirnevad Elering AS liinirajatiste kaitsevöönditega. 3. Liiniga ristuvate teede ja parklate gabariit 110kV õhuliinil 7,0m gabariit tee ja õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C juures. 4. Liinide kaitsevööndisse planeeritava kõrghaljastusel lähtuda tingimusest, et valitud puude kõrgus tagaks puude võrade õhkvaheki juhtmeteni 110kV liinil 4,0m, sama kaugus peab ka olema kukkuva puu ja lähima faasijuhtme vahel. 5. Valgustuse rajamisel tuleb tagada minimaalselt 4m puhasvahe valgusti tipu ja õhuliini juhtme vahel (juhtme temperatuuril +60°C juures). 6. Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama. Ehitusseadustiku §70-st (Ehitise kaitsevöönd), §77 (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded". 7. Enne ehitustööde algust vormistada liinide kaitsevööndis töötamise luba tel. 7151310 või vho.kooskolatused@elering.ee 8. Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	

			9. Töökohal peab olema Elering AS poolt koostöölstatud projekt. Koostöölstatuse/koostöö täielik ärakiri /Enno Bender/		
2.	Loo Elekter AS	06.03.2017	Koostöölstatuse/koostöö täielik ärakiri /Kalev Salvat/	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust koostöölstatused	
3.	Esmar Gaas OÜ	07.03.2017 Nr 0510-EG	1. planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt; 2. planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel; 3. planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping; 4. detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks; 5. kõik koostöölstatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt koostöölstatada Esmar Gaas OÜ-ga. Koostöölstatust kehtib kaks aastat. Koostöölstatud lahendus ei vähenda projekteeija vastutust lahenduse vastavuse osas tehnilistele ja normdokumentide nõuetele. Koostöölstatuse/koostöö täielik ärakiri /Kristjan Virma/	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust koostöölstatused	Koostöölstatust kehtib kaks aastat ehk 07.03.2019
4.	Telia Eesti AS	08.03.2017 Nr 28089220	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tegevuse jätkamiseks on vajalik Telia täiendavad tehnilised tingimused.	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust koostöölstatused	Koostöölstatust kehtib kuni 08.03.2018

			Kooskõlastuse/koostöö täielik ära kiri /Arvo Sepp/		
5.	Loo Vesi	17.03.2017	Kooskõlastuse/koostöö täielik ära kiri /Ain Mutli/	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht- CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	
6.	AS Eesti Raudtee	27.06.2017 Nr 4-1.8.1/69-3	AS Eesti Raudtee on tutvunud muudetud detailplaneeringu lahendusega ja kooskõlastame selle järgnevatel tingimustel: 1. Kuna raudteemaa kinnistule (Ülemiste-Maardu 5,5-6,8 km, 24504:002:0571) enam Nehatu tee laiendus ei ulatu, siis mitte viidata seletuskirjas AS Eesti Raudtee 26.10.2012 kirjas nr 4-1.3.1/1935-I-8 kooskõlastatud tingimustele, kuna need puudutasid tee laiendamist raudteemaa kinnistule ja olemasolevale raudteeviadukti kaldasambale vastavalt projektile „Iru-Loo raudtee viadukt. Kaldasamba nr 1 juures tugimüüri tehniline projekt“ (töö nr A72/11, OÜ Tilts Eesti filiaal). 2. Reaalprojekt OÜ, Töö nr P17021 joonistel näha ette rajatava sõidutee ja raudteeviadukti kaldasamba koonuse vahele kaitsepiire ning tagada (kavandada) sõiduteelt koguneva sademevee ärajuhtimine raudteeviadukti kaldasamba koonuse piirkonnast (paigaldada renn). 3. Nehatu tee ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused. Kooskõlastuse/koostöö täielik ära kiri /Anvar Salomets/	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht- CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	Planeeringu seletuskirja ning jooniseid on täiendatud veel järgnevas osas: 1. Seletuskirja peatükis 3.3 (lk 14) palun parandada lauset: „Vastavalt AS Eesti Raudtee (seletuskirjas EVS) poolt väljastatud kirjale 26.01.2017 nr 4-1.8.1/69-1 kergliiklustee projekteerimiseks ...“ Seletuskirja punktis 3.7 (lk 17-18) servituudi vajadusega alade tabelis mitte näidata servituudi määramise vajadust planeeritud sõidutee jaoks raudteemaa kinnistule (Ülemiste-Maardu 5,5-6,8 km, 24504:002:0571). 2. Seletuskirja punktis 3.7 (lk 18) tabelis „Kitsendused, piirangud“ märkida kitsendustena (piirangutena) ka kruntidele Pos 3, Pos L1 ja Pos L3 ulatuvad AS Eesti Raudtee 10kV õhuliini ja optilise sidekaabli kaitsevöönd (AS Eesti Raudtee 26.01.2017 kirja nr 4-1.8.1/69-1 punkt 5). Juhime ka tähelepanu, et kõnesolevas tabelis märgitult krundile pos L2 ei ulatu raudtee kaitsevöönd (Ülemiste-Maardu 5,5-6,8 km raudtee). 3. Põhijoonisel ja Tehnovõrkude joonisel (versioon 31.05.2017) on AS Eesti Raudtee 10 kv õhuliini kaitsevööndi ala ulatus tähistatud

					halli värvi viirutusega. Joonise leppemärkides on märgitud kõrgepingeliini kaitsevöönd lilla viirutusega. Joonise leppemärkide kohaselt on halli viirutuse tähendus planeeritav kattega ala/parkla! Varasemalt (versioon 11.01.2017) kooskõlastamiseks esitatud planeeringu joonistel oli kõnesoleva õhuliini kaitsevööndi tähistus lilla viirutusega, mis oli vastavuses joonist selgitavate leppemärkide legendiga.
7.	Põhja –Eesti Päästkeskus Põhja Päästkeskus Kriisireguleerimise büroo		Kooskõlastuse/koostöö täielik ära kiri //		
8.	Maanteeamet		Kooskõlastuse/koostöö täielik ära kiri //		

Projektijuht: /Helen Leiger/
