

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Iru küla  
SAHA-LOO TEE 46 JA 48 KINNISTUTE  
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Jõelähtme Vallavalitsus (äriregistrikood 75025973)  
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla,  
Harjumaa 74202  
kantselei@joelahtme.ee

HUVITATUD ISIKUD: Poolsaare Ärimaja OÜ (äriregistri kood 11228321)  
Junga tee 1, Rohuneeme küla, Viimsi vald  
Tarmo Küla  
tel: +372 5237563  
info@viimsiarimaja.eu

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)  
MTR reg. nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik  
tel: 56642622  
kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri  
tel: 56 605462  
[meelis@opt.ee](mailto:meelis@opt.ee)

Ege Netse  
Tel: 516 8442  
[Ege@opt.ee](mailto:Ege@opt.ee)

**KÖITE KOOSSEIS:****I MENETLUSDOKUMENDID****II SELETUSKIRI**

|                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....                                                                                              | 4  |
| 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK..... | 4  |
| 2.1. Vastavus Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringule.....                                                                     | 5  |
| 2.2. Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine.....                                                                               | 5  |
| 2.3. Planeeringu eesmärk.....                                                                                                      | 6  |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....                                                                                          | 6  |
| 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....                                                                                   | 6  |
| 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....                                                                                   | 6  |
| 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....                                                               | 6  |
| 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....                                                                                        | 7  |
| 3.5. Olemasolev tehnovarustus.....                                                                                                 | 7  |
| 3.6. Olemasolev haljastus ja reljeef.....                                                                                          | 7  |
| 3.7. Kehtivad piirangud.....                                                                                                       | 7  |
| 4. PLANEERINGU ETTEPANEK.....                                                                                                      | 7  |
| 4.1. Krundijaotus.....                                                                                                             | 7  |
| 4.2. Maaüksuse koormusnäitajad.....                                                                                                | 7  |
| 4.3. Krundi ehitusõigus.....                                                                                                       | 7  |
| 4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded.....                                                                                              | 8  |
| 4.5. Piirded.....                                                                                                                  | 8  |
| 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....                                                                         | 8  |
| 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....                                                                                        | 9  |
| 4.8. Servituutide seadmise vajadus.....                                                                                            | 10 |
| 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....                                                                                                      | 10 |
| 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....                                                                                            | 10 |
| 5.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.....                                                                          | 11 |
| 5.3. Elektrivarustus.....                                                                                                          | 11 |
| 5.4. Sidevarustus.....                                                                                                             | 12 |
| 5.5. Gaasivarustus.....                                                                                                            | 12 |
| 5.6. Tänavavalgustus.....                                                                                                          | 12 |
| 6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....                                                                    | 12 |
| 6.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus.....           | 12 |
| 6.2. Müra ja vibratsioon.....                                                                                                      | 13 |
| 6.3. Põhjavesi ja pinnavesi.....                                                                                                   | 14 |
| 6.4. Radoon.....                                                                                                                   | 14 |
| 6.5. Võimalik keskkonnamõju hindamine.....                                                                                         | 14 |
| 6.6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....                                                                       | 14 |
| 7. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED.....                                                                                                | 15 |
| 7.1. Ajalooline ülevaade.....                                                                                                      | 15 |
| 7.2. Olemasolev olukord.....                                                                                                       | 15 |
| 7.3. Muinsuskaitsealal kehtivad kitsendused.....                                                                                   | 15 |
| 7.4. Muinsuskaitse eritingimused kruntide hoonestamiseks.....                                                                      | 15 |

### III LISAD

Teostatud uuringud:

- OSAÜHING G.E.Point poolt 04.11.2019. a koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 19 - G592.
- OSAÜHING Oldschool poolt koostatud „Saha-Loo tee 46 ja 48 kinnistute detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“

### IV JOONISED

|       |                                     |          |
|-------|-------------------------------------|----------|
| AS-01 | Asukohaskeem                        | M 1:~    |
| AS-02 | Tugiplaan                           | M 1:500  |
| AS-03 | Kontaktvööndi plaan                 | M 1:2000 |
| AS-04 | Põhijoonis                          | M 1:500  |
| AS-05 | Tehnovõrkude koondplaan             | M 1:500  |
| AS-06 | Tehnovõrkude ühinemispunktide skeem | M 1:500  |

### V KOOSKÕLASTUSED

## II SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme valla üldplaneering;

#### Koostamise lähtedokumendid

- Jõelähtme valla koostamisel olev üldplaneering, algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsusega nr 294.
- Jõelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud 15.01.2015 nr 36, jõustunud 01.03.2015.a);
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas Iru külas. Iru küla piirneb põhjast piki Vana Narva maanteed Viimsi vallaga, idast piki Saha – Loo teed Maardu linnaga, lõunast Peterburi maanteega ja läänest Tallinna linna Lasnamäe linnaosa piiriga.

Planeeringuala jääb Iru küla äärealale, Tallinna linnast u 500 m kaugusele. Planeeringu alal on ühine piir Viimsi vallaga kui ka Maardu linnaga.

Suures osas on Iru küla monofunktsionaalne, hoonestatud elamutega. Iru külla jääv planeeringu ala lähiala on hoonestatud ühe kuni kahe korruseliste ühepereelamutega, kuid lähiala, mis jääb Maardu linna, on hoonestatud suurte lao- ja tootmishoonetega. Planeeringu ala lähialal, mis jääb Viimsi valda, paiknevad suured kaitsematsaga maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud ja vahetult Narva maantee ääres paiknevad ärimaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestamata v.a. automaattankla, mis on vahetult planeeringuala vastas.

Piirkonna hoonestus on väga eriilmeline. Lähipiirkonna üksikelamud (üksikud paariselamud) on 1- kuni 2-korruselised, erinevate kaldkatustega hooned, domineerivaks välisviimistlusmaterjalideks silikaat-telliskivi, lisaks krohv- ja vähesel määral puit välisviimistlus. Lähipiirkonna tootmishooned on valdavalt plekk-kattega viil- või kaarhallid.

Iru küla lähikonnas asub looduskaunis Pirita jõe ürgoru, mis jääb planeeringu alast u. 500m kaugusele. Pirita jõeääres on supuskohad vajalike rajatistega, istumiskohad ja korrastatud puhkeala külaelanike (tenniseväljak, erinevad laste mänguväljakud).

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeringu ala piirneb lõunas Narva maanteega ja läänes Saha-Loo teega. Riigi põhimaantee 1 Tallinna-Narva tee (Peterburi tee) jääb 1,5 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähialadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringuala lähialal. Bussipeatus Põllu paikneb planeeringu alast 100m kaugusel Põllu tee ja Ämma põik ristumisel ja bussipeatus Iru paikneb planeeringu alast 200m kaugusel Narva maantee ja Pärnamäe tee ristumisel.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Loo alevis, kuid enamus Tallinnas.

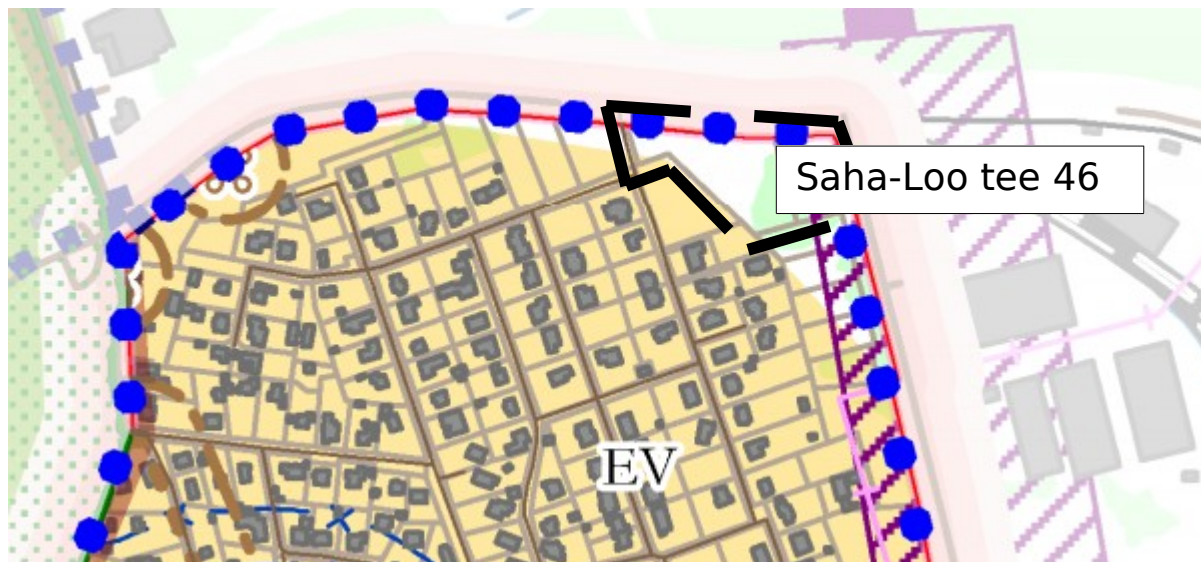
Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

## 2.1. Vastavus Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringule

Detailplaneeringu eskiislahendusega nähakse ette planeeringu alasse jäävad kinnistud liita üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus ärihoone ehitamiseks.

**Väljavõte koostatavast Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.**



**Väikeelamumaa-ala (EV)** –Üksikelamu (ühe põhisissepääsuga elamu), kaksikelamu (kahe põhisissepääsuga elamu) ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Väikeelamu maa-alale võib ehitada: üksikelamuid; kaksikelamuid. Lisaks võib väikeelamu maa-alale ehitada: kaubandus- ja teenindushooneid; büroo-, ühiskondlikud-, kultuuri- ja spordihooneid; äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele; muid elamuid ja elanikke teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi; rajada haljas- ning pargialasid.

Koostatavas Jõelähtme valla üldplaneeringus on jagatud piirkonnad ruumilise arengu põhimõtete kaupa. Ruumilise arengu põhimõtted annavad suunised edaspidiseks maakasutuseks, ehitamiseks ja ruumikujunduseks valla territooriumil ning on aluseks maakasutuse juhtotstarvete määramisele ja hilisemale arendustegevuse suunamisele.

Planeeringu ala jääb Tallinn-Narva maantee äärsesse äri- ja tootmispiirkonda kuna logistilisest asukohast tulenevalt ning juba toimivate äri- ja tootmispiirkondadena on Tallinn-Narva maantee äärne piirkond sobilik äri- ja tootmistegevuse arendamiseks.

**Detailplaneeringu eskiis järgib koostatavat üldplaneeringut.**

## 2.2. Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva „Iru küla Matsi 2 maaüksuse detailplaneering“ osaliseks muutmiseks.

2002 aastal kehtestatud Jõelähtme vallas Iru külas Matsu 2 maaüksuse detailplaneeringuga on kavandatud 5,82 ha suuruse Matsu 2 maaüksusemaa-alajagamise, sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse seadmine kinnistu jagamisel tekkinud 17 elamumaa sihtotstarbega krundile kuni kahekorruseliste üksikelmute ehitamiseks ja ühele ärimaa sihtotstarbega krundile kuni kahekorruselise ärihoone ehitamiseks ning kahele tootmismaa sihtotstarbega krundile ühekorruseliste tootmishoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu eskiis on koostatud 1,2 ha suurusele maa-alale, kus paiknevad varem planeeritud ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksused. Muudetakse ärimaa sihtotstarbega maaüksuse suurust ja kinnistupiire ning lisaks moodustatakse üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Ärimaa sihtotstarbega kinnistule liidetakse üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu ja määratakse ehitusõigus kolmekorruselise büroo- ja laohoone ehitamiseks.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise vajaduse põhjused:

- Narva maantee äärne ala on kiiresti arenev äripiirkond, ning senine ehitusõigus ei rahulda tänaseid vajadusi;
- kehtiv lahendus on tänapäevast situatsiooni arvestades ebaratsionaalne;
- maa omanike soov muuta maakasutus otstarbekamaks.

### 2.3. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita olemasolevad ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud üheks ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks, seada planeeritud krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringuga, kus planeeritav ala on määratud äri- ja tootmispiirkonda.

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Iru külas, Narvamaantee ja Saha-Loo tee ristumisalal. Kinnistute Saha-Loo tee 46 ja 48 pikki põhjapoolset piiri paikneb Viimsi valla ja Jõelähtme valla vaheline piir ning kinnistu Saha-Loo tee 46 pikki idapoolset piiri paikneb Maardu linna ja Jõelähtme valla vaheline piir. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,2 ha.

Planeeringuala moodustavad:

- Saha-Loo tee 46 kinnistu, katastritunnus 42501:001:0846 pindala 3874 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- Saha-Loo tee 48 kinnistu, katastritunnus 42501:001:0847 pindala 7409 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% ärimaa;
- Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

#### Kasutusotstarbed

Saha-Loo tee 46 kinnistu sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%;

Saha-Loo tee 48 kinnistu sihtotstarve on ärimaa 100%.

#### Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

|                                        |         |      |                |                 |         |      |
|----------------------------------------|---------|------|----------------|-----------------|---------|------|
| Narva                                  | maantee | T12, | katastritunnus | 89001:001:1215, | pindala | 2,65 |
| ha, sihtotstarbega transpordimaa 100%; |         |      |                |                 |         |      |

Saha-Loo tee L4, katastritunnus 44604:001:0275, pindala 23033 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Saha-Loo tee lõik 8, katastritunnus 24501:001:0848, pindala 2389 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Metsa tee lõik 1, katastritunnus 24501:001:0840, pindala 474 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Metsa tee 1, katastritunnus 24504:002:0007, pindala 4179 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Metsa tee 3a, katastritunnus 24504:002:0289, pindala 1339 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Saha-Loo tee 44, katastritunnus 24501:001:0845, pindala 1974 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata.

### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagavad:

Narva maantee T12 (89001:001:1215);

Saha-Loo tee L4 (44604:001:0275);

Metsa tee lõik 1 (24501:001:0840).

### 3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Narva maantee maa-alal paiknevad kõrgepingekaablid. Saha-Loo teel paiknevad kõrgepinge kaablid ja gaasitorustik. Kinnistut Saha-Loo tee 46, Narva maanteed ja Saha-Loo teed läbivad sidekaablid.

### 3.6. Olemasolev haljastus ja reljeef

Planeeringu ala on suures osas looduslik rohumaa. Kõrghaljastus paikneb suures osas Saha-Loo tee äärsel alal. Kinnistul Saha-Loo tee 48 paikneb kõrghaljastus lääneosas ja üksikute puudena kinnistu äärealadel (männid ja vähesel määral lehtpuid ning lehtpuu võsa). Kinnistul Saha –Loo tee 46 paikneb kõrghaljastus kogu kinnistul. Suuremad puud (männid ja paiknevad pikki Saha-Loo tee poolset ala ja kinnistu sisesel alal domineerib lehtpuuvõsa.

### 3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

- gaasitorustike kaitsevöönd mõlemale poole 1 meeter toru teljest kummalegi poole;
- sidekaabelliini kaitsevöönd mõlema poole kaablit 1 meeter äärmise kaabli teljest kummalegi poole;
- Tee kaitsevöönd 30 meetrit välimise sõidurea servast.

## 4. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 4.1. Krundijaotus

Planeeringu lahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust: liidetakse kinnistu Saha-Loo tee 46 sihtotstarbega üldkasutatav maa, suurusega 3874 m<sup>2</sup> ja kinnistu Saha-Loo tee 48 sihtotstarbega ärimaa, suurusega 7409 m<sup>2</sup>.

Planeeringu lahenduse krundijaotus:

Pos. 1 krunt sihtotstarbega ärimaa 100% suurusega 10 203 m<sup>2</sup>.

Pos. 2 krunt sihtotstarbega transpordimaa 100% suurusega 1080 m<sup>2</sup>.

### 4.2. Maaüksuse koormusnäitajad

Kavandatud täisehitusprotsent on 35%, hoonestustihedus 0,6.

### 4.3. Krundi ehitusõigus

Pos. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve

ärimaa

Hoonete suurim arv krundil

2 (ärihoone + abihoone)

|                                          |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 3500 m <sup>2</sup>         |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus            | 12 m ärihoone; 5 m abihoone |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus      | 3                           |

#### 4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Hoonestusviis: | lahtine         |
| Katusekalle:   | elamutel 0°–30° |

Maksimaalne kõrgus: maapinnast: 12 m

Maksimaalne korruselisus 3

Välisviimistlus: betoon, klaas, kivi, krohv, puit, profiilplekk

Katusematerjal: rullmaterjal, plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ning liigendatud fassaadi. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

Hoone arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringu alale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Planeeringuala asukohast tulenevalt peab projekteerimise käigus arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste):

- 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”.
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

#### 4.5. Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 1,8 meetrit.

Piire võib olla võrkpiire või võrkpiire hekiga. Elamumaa sihtotstarbega kruntide piiridele rajada betoonpiirded.

Värvad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist, piire peab sobima hoone arhitektuuriga.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirete rajamine ei ole kohustuslik.

#### 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud projekteeritava Vana-Narva mnt ja Saha- Loo tee ringristmikuga. Projekteeritav ringristmik lõikab ära Saha-Loo tee 46 katastriüksusest kirdepoolse nurga. Ringristmiku tarbeks on moodustatud Saha-Loo tee 46 katastriüksusest transpordimaa krunt. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale olemasolevatelt Metsa teelt. Lisaks nähakse ette täiendav väljapääs Saha-Loo teele. Planeeritud liiklus ei läbi elamuala.

Projekteeritava ringristmiku asukoht on põhijoonisele kantud vastavalt Reaalprojekt OÜ koostatud töö nr 2AP-03 Vana-Narva ja Saha-Loo tee eelprojektist.

Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 2 on maanteel tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m, kuid vastavalt §-le 72, lg 4 kohaselt võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Detailplaneeringuga on hoonestusala vähim kaugus projekteeritavast teest 19 meetri kaugusel.

Tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndi laius sõltub piirkonna iseloomust ning liiklustihedusest.

Detailplaneeringus on maanteeliiklusest põhjustatud võimalike liiklusrast põhjustatud häiringute vältimiseks arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” meetmeid.

**Tabel 1: Parkimine**

| Ehitise otstarve                    | Ehitise asukoht  | Normatiivne parkimiskohtade arv krundil | Planeeritud parkimiskohtade arvkrundil |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
|                                     | väikeelamute ala |                                         |                                        |
| Planeeritud:<br>bürood<br>laod      | 1 / 40           | 2500 : 40 = 63                          | 63                                     |
|                                     | 1 / 90           | 3500 : 90 = 39                          | 39                                     |
| <b>Planeeritaval maa-alal kokku</b> |                  | <b>102</b>                              | <b>102</b>                             |

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud Eesti standard „Linnatänavad” (EVS 843:2016) alusel.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal, oma krundil maapealsetel parkimisaladel. Normatiivne parkimiskohtade vajadus on 102 autole. Kruuntidele kokku on planeeritud 102 parkimiskohta.

Kuna on kavandatud teenuseid ja töökohti pakkuv ettevõtte, siis näha ette ka jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus, mis on valgustatud ja ilmastiku eest kaitstud (hoone mahus).

Vana-Narva ja Saha-Loo tee osas on langetatud otsus teede võõrandamiseks riigi omandisse riigiteedeks ning sellest lähtuvalt on vaja täita täiendavaid nõudeid ehitusprojekti koostamisel.

#### **Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringu alasse jäävatel kinnistutel on kõrghaljastus, mis paikneb suures osas kinnistute äärealadel. Kinnistu Saha-Loo tee 46 on suures osas looduslik rohumaa ja kinnistu Saha-Loo tee 48 võsastunud ala. Planeeringulahenduses on osa kõrghaljastust ettenähtud säilitada (Saha-Loo tee ääres) ja uue haljasala rajamine planeeringuala lõunaossa. Rajatav haljasala on eralduseks elamumaa ja ärimaa sihtotstarvetega kruntide vahel. Parema eraldatuse tagavad okaspuud nagu kuused, nuld, elupuud). Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe alustaimestik. Soovitav on segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest, kuna see omab paremat efekti.

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

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti nõuetele ei tohi istutada teede äärde kõrghaljastust, mis takistab kõrvalteelt peateele mahasõiduks vajaliku nähtavust.

Krundile on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres. Soovituslikult paigutada prügikonteinerid hoone mahtu, mis vähendab territooriumi reostamise võimalust.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Haljastuse ja heakorra lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.

#### **4.8. Servituutide seadmise vajadus**

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05, AS-06 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

##### **POS 1**

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;

#### **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05 ja tehnovõrkude ühinemispunktide skeem AS-06.

##### **5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Loo Vesi OÜ 07.04.2020. a tehnilistele tingimustele nr 19/2020.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Üks ühisveevärgi ühinemispunkt asub 11 meetri kaugusel Ämma põik ja Metsa tee ristumisel ning teine ühinemispunkt asub Metsa tee 13 kinnistul planeeringualast 210 meetri kaugusel. Ühinemispunktid on kavandatud omavahel ühendada järgnevalt: Ämma põik ja Metsa tee ristumiselt viikase veetrass läbi planeeringuala lõunaosa Saha-Loo teeni ning sealt Metsa tee 13 kinnistuni.

Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuste kanalisatsiooni ühinemispunkt asub Ämma põik ja Metsa tee ristumisel 11 meetri kaugusel planeeringualast. Planeeringuga kavandatakse kanalisatsiooni trass Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuste lõuna serva. Vajadusel saab Saha-Loo tee 44 maaüksus ühineda kanalisatsiooniga kas Sahaloo tee 46 ja 48 maaüksuste lõuna servas või Saha-Loo tee lõik 8

maaüksusele planeeritava alternatiivses liitumispunktis. Täpne lahendus antakse edasise planeerimise käigus.

Loo Vesi OÜ on nõus lubama detailplaneeringu alale vett 1,0 m<sup>3</sup>/d.

Loo Vesi OÜ on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt koguses kuni 1,0 m<sup>3</sup>/d.

Kanaliseerimisvõrk on kavandatud planeeringualal isevoolsena kuni ühinemispunktideni.

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusena 4 m.

Detailplaneeringu tehnoorkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnoorku valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeseadmete lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt ja kooskõlastada Loo Vee OÜ- ga.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate trassidega on esitatud joonisel Tehnoorkude koondplaan AS-05 ja Tehnoorkude ühinemispunktide skeem AS-06.

## **5.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine**

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 37.70–39.5 m langusega lõunast põhja. Planeeringu ala keskosas on u. 0,5 m kõrgune astang ja lohk sügavusega 1,5 m. Planeeringulahenduses kavandatakse maapind tasandada. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse kinnistu piirides.

Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0.00$  määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

## **5.3. Elektrivarustus**

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 23.01.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 341896.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on ühe krundi kohta  $3 \times 250$  A.

Planeeritava krundi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Saha-Loo tee 11 kinnistul asuvast alajaamast 4999:(Maardu).

Planeeritava krundini on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile ning on vabalt teenindatav. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinile kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartaliseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

#### **5.4. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 22.01.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33327348.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev 9659, mis asub sihtotstarbega transpordimaa Saha-Loo tee lõik 8 kinnistul.

Detailplaneeringuga moodustatavale krundi piirile on määratud liitumispunkt. Liitumispunktist on kavandatud maakaabliga sisestus planeeritavale hoonele. Sidetrass on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

#### **5.5. Gaasivarustus**

Gaasivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Bingonet OÜ poolt 31.01.2020 koostatud gaasivõrgu tehnilised tingimused nr T-74.

Planeeritava hoonestuse gaasiga varustamiseks on planeeringus ette nähtud gaasitrassi ühenduspunktiks Narva maantee T12 asuv olemasolev maa-alune gaasitorustikust.

Kinnistu liitumispunkt gaasivarustusega paikneb ca ühe meetri kaugusel kinnistu piirist, kuhu projekteeritakse sulgeseadmed, kuid neid ei projekteerita lähemale kui 2 meetrit teistele kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

#### **5.6. Tänavavalgustus**

Välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektis ning krundi põhiselt.

### **6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju 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.

#### **6.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade 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 täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

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

## 6.2. Mürä ja vibratsioon

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;
- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. 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 planeeringu ala ja lähialaga;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- 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.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

## 6.3. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

<sup>1</sup> Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

<sup>2</sup> Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte immutada reovett haljasaladele;
- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

#### 6.4. Radoon

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 150 – 250 kBq/m<sup>3</sup> (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrüusa 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).

Tihendama 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.

#### 6.5. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Iru külas Saha-Loo tee 46 ja 48 kinnistute detailplaneeringu osas.

#### 6.6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

### 7. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

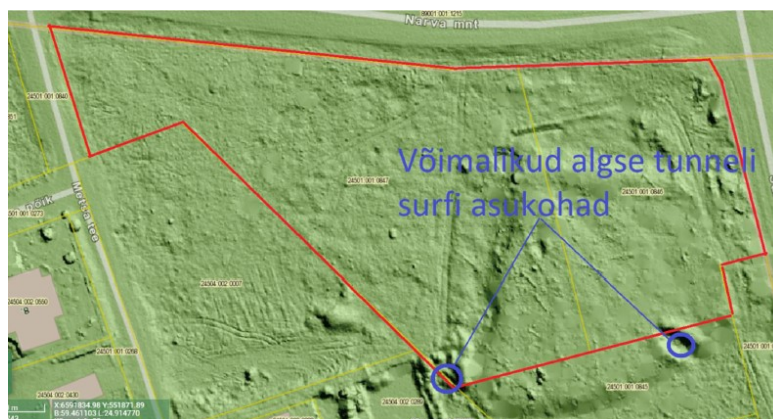
Planeeringualal asub pärandkultuuri objekt Peeter Suure merekindluse Iru kaitsepositsiooni tunnel. Detailplaneeringus on arvestatud Oldschool OÜ poolt koostatud muinsuskaitse eritingimustega.

## 7.1. Ajalooline ülevaade

Peeter Suure Merekindluse militaarmälestiste tervikkompleksi oluline osa, III kaitsesektori maarinde positsiooni nr. 12 osa, sõja-ajaloo ja ehitustehnoloogia ajaloo seisukohalt huvitav ja visuaalselt atraktiivne maa-alune rajatis. Esimese Maailmasõja eel ja ajal rajati Vene tsaarimpeeriumi poolt hiiglaslik mere- ja rannakaitsesüsteem, mis paiknes Soome lahe mõlemal kaldal. Imperaator Peeter Suure merekindluseks on vahel nimetatud kogu Põhja-Eestis olevat merekindluse osa, konkreetselt kandsid seda nimetust ajalooliselt aga just Tallinna lähiümbruses oleva peapositsiooni rajatised.

## 7.2. Olemasolev olukord

Peeter Suure Merekindluse III kaitsesektori positsioon nr 12-st on tänaseks jäänud küllaltki vähe alles. Maapealsetest osadest on ehk kõige paremini säilinud kaevikutekompleks Põhja pool Narva maanteed (Loo tee 10, mälestis reg nr 8882), Iru positsiooni haubitsapatarei (Vabaõhukooli teel, mälestis reg nr 8831) ja Iru silla sambad (mälestis reg nr 8786). Väga kindlaid viiteid looduses säilinud pole, peale tunneli sissepääsu, mõnede surfide ja blindaaži süvend (blindaaži ei jõutud valmis ehitada).



*Väljavõte Oldschool OÜ poolt koostatud „Saha-Loo tee 46 ja 48 kinnistute detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ joonisest.*

## 7.3. Muinsuskaitsealal kehtivad kitsendused

Kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda (tunnelite suhtes), muinsuskaitseala säilimist või vaadeldavust siis maapealse hoonestuse osas muinsuskaitsealased piirangud puuduvad.

## 7.4. Muinsuskaitse eritingimused kruntide hoonestamiseks

Kinnistu Saha-Loo tee 46-48 lõuna poolses nurgas võivad paikneda tunneli kinniaetud šahtid.

Vältida nende peale ning vahetus lähedusse hoonestuse planeerimist. Vt reljeefkaarti.

- Juhul, kui tegemist on tunneli šahtiga (kaardi analüüsi tulemusel peaks üks reljeefkaardil kujutatutest olema algne šaht) ning madalad künkad kinnistul on kunagine maa peale tõstetud aheraine siis reljeefi võib tasandada.
- Kanalisatsiooni või muude trasside ühendamine tunnelitega on keelatud.
- Peeter Suure Merekindluse maa pealsete kaitserajatiste või maa aluste paljandumisel viivitamatult teavitada Muinsuskaitseametit.
- Võimalusel juhtida ametkondade ja omavalitsuse tähelepanu asjaolule, et tunnelikompleks tuleks täpsemalt kaardistada (mäeinseneride poolt).

## 8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

|                                 |                       |       |
|---------------------------------|-----------------------|-------|
| Planeeritava maa-ala suurus     | 1,2 ha                |       |
| kavandatud kruntide arv         | 2                     |       |
| krunditud maa bilanss:          |                       |       |
| sh ärimaa                       | 10 203 m <sup>2</sup> | 90,4% |
| sh transpordimaa                | 1080 m <sup>2</sup>   | 9,6%  |
| Kavandatud täisehitus %         | 35%                   |       |
| Haljasala                       | 1740 m <sup>2</sup>   | 17%   |
| Planeeritud parkimiskohtade arv | 102                   |       |

Koostas:

Külli Samblik  
arhitekt  
13.10.2020