



Loo alevik Saha tee 25 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2661/16

Tallinn 2017

Koostaja:

Liina Ratas

Planeerija-Projektijuht

liina@hendrikson.ee

GSM: 53316603

Huvitatud isik:

Osaühing Brenstol

Peterburi tee 44, Tallinn 11415

info@brenstol.ee

6062900

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 – SELETUSKIRI	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	4
3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	6
4. PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS	7
4.1. Planeeritav maa-ala krundijaotus	7
4.2. Ehitusõigus	7
4.3. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	7
4.4. Nõuded kruntide hoonestamiseks.....	8
4.4.1. Arhitektuursed nõuded	8
4.4.2. Nõuded piiretele	8
4.4.3. Planeeritavate servituutide vajadused	8
4.4.4. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	8
4.4.5. Tuleohutusnõuetele vastavus	8
4.4.6. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus.....	8
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED	9
C – JOONISED	11

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Alusmaterjalid:

- Osaühing Brenstoli poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus, 30.11.2016.
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- Alal kehtivad detailplaneeringud:
 - Loo aleviku Järve tee 2 maaüksuse ja sellega külgeneva ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 201);
 - Loo aleviku Saha tee 25 ja Saha tee 25a maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.06.2014 otsusega nr 89).
 - Liivamäe küla Kärša ja Peetri kinnistute koos juurdepääsuteedega detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2013 otsusega nr 394).
- Jõelähtme valla ehitismäärus, 01.03.2015;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Planeerimisseadus 01.07.2015;
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste liitmine üheks tootmismaa krundiks ja krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine tootmishoonete rajamiseks, juurdepääsude ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimiste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeringuala suurus on ca 11 ha. Planeeringuala hõlmab Järve tee 2 (katastritunnus: 24504:003:0089; sihtotstarve: tootmismaa 100%; pindala: 12 481 m²), Järve tee 4 (katastritunnus: 24501:001:0261; sihtotstarve: tootmismaa 100%; pindala 13 100 m²), Saha tee 25 (katastritunnus: 24504:003:0363; sihtotstarve: tootmismaa 90% ärimaa 10%; pindala 77 652 m²), Saha tee 25a (katastritunnus: 24504:003:0364; sihtotstarve: tootmismaa 100%, pindala: 257 m²), Järve tee lõik 1 (katastritunnus: 24501:001:0462, sihtotstarve: transpordimaa 100%, pindala: 3102 m²), Alvari tee lõik 1 (Katastritunnus: 24501:001:0461, sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 3249 m²) maaüksused.

Planeeritav ala asub Loo aleviku idaosas, Saha tee ja Järve tee vahelisel alal. Alale on olemas juurdepääs Saha teelt. Saha ete 25 maaüksus on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel on maaüksusel 23 hoonet:

jrjk. nr	ehitisregistri kood	ehitise nimetus	ehitise liik
1.	116003968	Olmekorpus	Hoone
2.	120731742	Kuivati	Hoone
3.	120727154	varjualune	Hoone
4.	120706240	Tootmishoone	Hoone
5.	120531591	Gaasikatlamaja	Hoone
6.	120311663	saunatsehh	Hoone
7.	120311654	varjualune	Hoone
8.	120311608	puidukuivati	Hoone
9.	120311605	puidu kuivati	Hoone
10.	120311600	puiduhakke katlamaja	Hoone
11.	120311592	kilehall	Hoone
12.	120311566	varjualune	Hoone
13.	120311555	varjualune	Hoone
14.	120311502	saepuru briketeerimise hoone	Hoone
15.	120311492	varjualune	Hoone
16.	220311426	värava putka	Hoone
17.	120294520	Tootmis-laohoone	Hoone
18.	120293126	Katlamaja	Hoone
19.	116003972	Kuivati	Hoone
20.	116003971	Katlamaja	Hoone
21.	116003970	Tsehh nr.2	Hoone
22.	116003969	Tsehh nr.1	Hoone
23.	116003967	Alajaam	Hoone

Planeeritavale alale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Sideehitise kaitsevöönd;
- Gaasipaigaldise kaitsevöönd (As-ile Eesti Gaas kuuluv maahaasi jaotustorustik);
- Elektripaigaldise kaitsevöönd (alal on kaks AS-ile Loo Elekter kuuluvat elektriõhuliini);
- Geodeetilise märgi (2041) kaitsevöönd (raadius 3m).

Detailplaneeringu lähipiirkond koosneb äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutest.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Loo alevikku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve ärimaa. Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarve muutmise osas. Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud, sest soovitakse laiendada olemasolevat tootmist. Piirkonnas on juba varasemalt kehtestatud üldplaneeringut muutmata detailplaneeringutega maakasutuse juhtotstarve muudetud äri- ja tootismaaks.



- — — — — Planeeritav ala
- Üldplaneeringu tingmärgid:
- Ärimaa
 - Poollooduslikud niidud (PKÜ)
 - Perspektiivne tee
 - Perspektiivne kergliiklustee

4. PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. PLANEERITAUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Omavahel liidetakse järgmised kinnistud: Saha tee 25, Alvari tee lõik 1, Järve tee 2 ja Järve tee 4 kinnistud, et luua kompaktne tootmismaa kinnistu. Järve tee 2 kinnistust krunditakse osa maad transpordimaaks, et laiendada Järve tee ja Saha tee koridori.

- Pos 1 on pindalaga 103216 m², sihtotstarve T90%, Ä10%;
- Pos 2 on pindalaga 6845 m², sihtotstarve 100% L;
- Pos 3 on pindalaga 63 m², sihtotstarve 100% L;
- Pos 4 on pindalaga 257 m², sihtotstarve on 100%T.

4.2. EHITUSÕIGUS

Kõik olemasolevad hooned Saha tee 25 kinnistul säilitatakse. Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi aadress	Lubatud hoonete alune pind (m.a/m.p)	Hoonete arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast, m/korruselisus(m.a/m.p)
Pos 1	-/32 560	40	18 m, -/2
Pos 4	-/130	1	6 m, -/1

4.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala on Saha tee ja Järve tee vahelisel alal. Planeeritavale alale säilib olemasolev juurdepääs Saha teelt ja nähakse ette täiendav juurdepääs Saha tee lõik 2 kinnistult.

Järve tee äärde on ette nähtud kergliiklustee, mis on ühendatud Liivamäe küla Kärsa ja Peetri kinnistute koos juurdepääsuteedega detailplaneeringus kavandatud kergliiklusteega. Planeeritakse krundid pos 2 ja pos 3, mis on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega, et laiendada olemasolevaid teekoridore.

Planeeritav parkimine on lahendatud krundi piires. Saha tee 25 kinnistul olemasolev parkimine säilib. Saha tee 25 kinnistuga liidetavate kinnistute osas on ette nähtud 11 lisanduvat parkimiskohta kaubaautodele ja 9 parkimiskohta sõiduautodele. Planeeritud parkimise arvutamise aluseks on võetud EVS 843:2016 Eesti Standard „Linnatänavad“, tabel 9.1. ehitise liigiks on valitud „5. Tööstusettevõtte ja ladu“ 1/250. Sellest tulenevalt on normatiivne parkimiskohtade arv 141, planeeritud on kohti 105, sest tegelik vajadus on hinnatud normist väiksemaks. Parkimiskohtade täpne osakaal täpsustub ehitusprojekti.

4.4. NÕUDED KRUNTIDE HOONESTAMISEKS

4.4.1. ARHITEKTUURSED NÕUDED

Täpsustuvad planeeringu koostamise käigus.

4.4.2. NÕUDED PIIRETELE

- Piirdeaedu võimalusel vältida, kui selleks on vajadus, siis piire peab olema läbipaistev (nt metall võrkpiire).

4.4.3. PLANEERITAVATE SERVITUUTIDE VAJADUSED

Täpsustatakse planeeringu koostamise käigus.

4.4.4. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneeringule on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhindang (vt detailplaneeringu algatamise lisa 2). Eelhindangust tulenevalt on tehtud järgmine järeldus: „Juhul kui planeeringuga kavandatakse uute termoahjude rajamist või ületatakse, siis tuleks koostada keskkonnamõjude strateegiline hindamine, mille raames tuleb välja töötada leevendusmeetmed. Kui termoahjusid ei rajata, siis ülejäänud OÜ Brenstol poolne tegevus KSH kohustust kaasa ei too.“

Tulenevalt üldplaneeringust, tuleb tagada haljasmaa osakaal minimaalselt 20% tootmismaa krundi pindalast ning suurim ehitisealune pind on lubatud kavandada kuni 70% krundi pindalast. Planeeringulahendusega on tagatud haljastuse osakaal 19% ja täisehituse protsent on ~32%. Haljastuse protsent on küll veidi väiksem, aga Järve tee 2 kinnistust transpordimaa laiendamiseks mõeldud osa on samuti halasala (~1680m²). Kokku on planeeritava ala haljastusprotsent on 20.

Jäätmete kogumine toimub krundil, vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale (28.02.2013 nr 112).

4.4.5. TULEOHUTUSNÕUETELE VASTAVUS

Täpsustatakse planeeringu koostamise käigus.

4.4.6. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUSE KIRJELDUS

Täpsustatakse planeeringu koostamise käigus.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

C – JOONISED

- | | |
|----------------------------|----------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Tugiplaan | M 1:500 |
| 3. Kontaktvööndi analüüs | M 1:2000 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |