

Asukoht (L-Est'97) X 6588370
Y 553436

**BIOTIIGI, VAHE TEE 2 JA VAHE TEE 4
MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI, KOOSKÕLASTUSED JA JOONISED**

Objekti aadress: *HARJUMAA, JÕELÄHTME VALD, LÕO
ALEVIK, Biotiigi katastriüksus,
(kü tunnus 24504:002:0494),
Vahe tee 2 katastriüksus,
(24504:002:0362), Vahe tee 4
katastriüksus (24504:002:0496),
Vahe tee lõik 1 katastriüksus
(24501:001:0236) ja lähiala*

Huvitatud isik: *LÕO VESI OÜ*

Töö täitja: *KOBRAS OÜ*

Juhataja:

ERKI KÕND

Projektijuht:

*PRIIT PAALO
Volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Maastikuarhitekt-planeerija:

*KADRI KATTAL
Volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Kontrollija:

PRIIT PAALO

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Harjumaa, Jõelähtme vald, Loo alevik, Biotiigi katastriüksus, (kü tunnus 24504:002:0494), Vahe tee 2 katastriüksus (24504:002:0362), Vahe tee 4 katastriüksus (24504:002:0496), Vahe tee lõik 1 katastriüksus (24501:001:0236) ja lähiala
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Biotiigi kinnistule 2-3 korruseliste rida-, ühepere-, või kaksikelamute püstitamiseks ning Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele äri- või tootmishoonete püstitamiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 4,5 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Loo Vesi OÜ Registrikood 10451270 Saha tee 9 74201 Loo alevik
Kontaktisik:	Tuulikki Laesson +372 5014 340 tuulikki@laesson.ee
KOHALIK OMAVALITSUS / PLANEERINGU KORRALDAJA:	Jõelähtme Vallavalitsus Postijaama tee 7 74202 Jõelähtme küla
Kontaktisik:	Maike Heido – planeeringuspetsialist +372 605 4851 maike.heido@joelachtme.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 5665 1909 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Tel +372 5662 0079 priit@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Kadri Kattai – maastikuarhitekt-planeerija Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Erki Kõnd – projekteerija Sulev Sannik – diplomeeritud teedeinsener, tase 7

Kontrollijad:

Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija

Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 202806 – Ivo Maasik;
 - Markseider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puuriija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
 - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	6
1.1. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	8
2.1. ÜLDINFO	8
2.2. KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	10
2.3. SEOS ÜLDPLANEERINGUGA.....	11
3. PLANEERIMISETTEPANEK	14
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON.....	14
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	15
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	15
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED HOONETELE.....	16
3.5. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	17
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	19
3.7. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	19
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	19
3.8.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	20
3.8.2. REOVEEKANALISATSIOON	20
3.8.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON	21
3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	21
3.8.5. SIDEVARUSTUS.....	22
3.8.6. SOOJAVARUSTUS.....	22
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	22
3.10. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE ANALÜÜS.....	26
3.10.1. MAJANDUSLIKUD MÕJUD, SH TEGEVUSE TASUVUS.....	26
3.10.2. KULTUURILISED MÕJUD	26
3.10.3. SOTSIAALSED MÕJUD	26
3.10.4. LOODUSKESKKONNA MÕJUD	26
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	27
3.12. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS.....	27
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	28
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	28
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	29
4.1. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ ÜLEVAADE.....	29
4.2. PÄASTEAMETI PÕHJA PÄASTEKESKUSE KOOSKÕLASTUS	30
4.3. TRANSPORDIAMETI KOOSKÕLASTUS.....	31
4.4. KESKKONNAAMETI KOOSKÕLASTUS.....	34
4.5. TERVISEAMETI KOOSKÕLASTUS	37
4.6. EESTI LAIRIBA ARENDUSE SIHTASUTUSE ARVAMUS	40

4.7. MAA-AMETI ARVAMUS	42
4.8. AS LOO ELEKTER ARVAMUS	44
4.9. OÜ LOO VESI ARVAMUS	45
5. JOONISED	46
5.1. ASENDISKEEM	
5.2. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOS	
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD	
5.4. PÕHIJONIS	
5.5. TEHNOVÕRGUD	
5.6. KRUNTIDE MOODUSTAMINE	
5.7. PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOONID	

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Biotiigi kinnistule 2-3 korruseliste rida-, ühepere- või kaksikelamute püstitamiseks ning Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele äri- või tootmishoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse ala liikluslahendus ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Biotiigi katastriüksusel kehtib 2017. aastal kehtestatud „Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering“, millega kavandati alale 6 krunti (3 elamumaa-ridaelamumaa, 2 transpordimaa ja üks ühiskondlike hoonete maa krunt).

Vahe tee 2, Vahe tee 4 ja Vahe tee lõik 1 katastriüksustel kehtib 2003. aastal kehtestatud „Vibeliku tee 15-21A detailplaneering“, mille kohaselt on Vahe tee 2 maaüksus määratud ärimaaks, Vahe tee 4 maaüksus tootmismaaks, Vahe tee lõik 1 maaüksus liiklusmaaks.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutuvad seni planeeringualal kehtinud detailplaneeringud käesoleva planeeringu ala ulatuses kehtetuks.

Planeeringule on koostatud keskkonnamõju eelhindang (planeeringu lähteseisukohtade lisa 2).

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud „Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering“;
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017 otsusega nr 423 kehtestatud „Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 227 kehtestatud „Jõelähtme valla Loo aleviku Piiburi kinnistu detailplaneering“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48 kehtestatud „Jõelähtme valla Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2017 otsusega nr 475 kehtestatud „Jõelähtme valla Loo aleviku Kruusimäe 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 16.04.2020 otsus nr 401 „Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Nodecon AS 2010-2011 aastal Loo alevikus mõõdistatud „Vee- ja kanalisatsioonitrassi teostusjoonis“ (Töö nr TJ-1171);
- Liikluslahendus OÜ töö nr 233806 „Jõelähtme vald, Loo alevik, Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 ning lähiümbruse detailplaneering. Liiklusuuringud.“;

- Kobras OÜ töö nr 2024-003 „Liikluse müra hindamine (modelleerimine) Loo alevikus Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu jaoks“;
- Keskkonnaameti 2019. aastal koostatud juhend „Karuputke võõrliikide töö- ja ohutusjuhend“;
- Kajaja Acoustics OÜ töö nr 24339-01 „Lennumüra mõõtmised 19.09-22.09.2024“.

1.1. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Viageo OÜ poolt koostatud „Harju maakond Jõelähtme vald Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2, 4 geodeetiline mõõdistus“ mõõtkavas 1:500, töö nr VGT-021-20, mõõdistatud mais 2020. Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info tugineb Maa-ameti geoportaali, EELIS (Eesti Looduse Infosüsteemi): Keskkonnaagentuuri ja tehnovõrgu valdajate andmetele.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Detailplaneeringuala asub Harjumaal Jõelähtme vallas Loo alevikus. Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb osa planeeringualast (Vahe tee 2 ja Vahe tee 4) linnalise asustusega alale, ülejäänud maalisesse piirkonda. Nii kehtiva kui koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustatud alal.

Planeeringuala suurus on ca 4,5 ha. Planeeringuala asukoht on näidatud asukohaskeemil (skeem 1) ja joonisel 1.



Skeem 1. Planeeringuala asukohaskeem. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga.

Aluskaart: Maa-ameti geoportaal.

Planeeringuala hõlmab täielikult järgnevaid katastriüksuseid:

- Biotiigi (katastritunnus 24504:002:0494, sihtotstarve 100% jäätmevõimald maa);
- Vahe tee 2 (katastritunnus 24504:002:0362, sihtotstarve 100% ärimaa);
- Vahe tee 4 (katastritunnus 24504:002:0496, sihtotstarve 100% tootmismaa);
- Vahe tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:0236, sihtotstarve 100% transpordimaa).

Planeeringuala hõlmab osaliselt järgnevaid katastriüksuseid:

- 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654, sihtotstarve 100% transpordimaa);
- Kaldase park (katastritunnus 24504:002:0588, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa).

Planeeringuala on üldiselt tasane, langedes ühtlaselt lääne suunas. Erandiks on Biotiigi katastriüksuse põhja- ja lääneosas paiknevad madalamad süvendid ja keskosas paiknevad pinnasehunnikud ning Vahe tee 4 maaüksusel asuv kõrgendik, kus paiknevad vanad kasutuseta seisvad veepuhastusrajatised (mahutid).

Biotiigi katastriüksus on osaliselt kaetud võsaga, katastriüksuse ida- ja lõunapiiri läheduses kasvavad mõned puud. Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 katastriüksused on valdavalt madalhaljastusega, seal kasvavad vaid mõned üksikud puud. Vahe tee 4 katastriüksuse edelanurgas ja Biotiigi katastriüksuse kagunurgas on registreeritud invasiivse võõrliigi, karuputke, lihtsasti tõrjutavad kolooniad.

Põhja suunas piirneb katastriüksus Vadiojaga (mille veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja piiranguvöönd 50 m ulatuvad planeeringualale) ning lääne suunas Saha peakraaviga (mille 10 m laiune veekaitsevöönd ulatub samuti planeeringualale).

Biotiigi katastriüksuse lõunaosas paikneb olemasolev alajaam.

Geodeetilise alusplaani andmetel on Biotiigi katastriüksus kaetud drenaaživõrgustikuga, mis suubub Saha peakraavi. Kuna planeeringualal on paiknenud biotiigid ja maaparandussüsteemi planeeringualal ei ole, siis drenaaž täna planeeringualal enam ei toimi ja tõenäoliselt on varasem drenaaživõrgustik tänaseks hävinud või eemaldatud.

Vahe tee 2 katastriüksusel asub lagunenud tootmishoone, rohkem hooneid planeeringualal ei ole. Detailplaneeringualasse on hõlmatud ka osa Kaldase park katastriüksusest - osaliselt kõrghaljastatud rohealast.

Planeeringuala läbiv Nehatu - Loo – Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 on määratletud kui põhitänav ning selle kaitsevööndi ulatus on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringualal paiknevad olemasolevad elektri- ja sidekaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse Eesti looduse infosüsteemi andmebaasi EELIS kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Osa planeeringualast on kaitsealuse loomaliigi elupaigaks.

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmeil ei paikne planeeringualal ega lähiümbruses kultuurimälestisi. Lähimad mälestised (kivikalmed ja kultusekivid) asuvad planeeringualast ca 1 km kaugusel põhja ja lääne suunas.

Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse andmeil on planeeringualal peamiselt madalsoomuld (M') ning leostunud ja leetjas gleimuld (Go). Biotiigi maaüksust on täidetud, sest varasemalt asusid seal reoveepuhasti biotiigid.

Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi põhjal asub planeeringuala osaliselt nõrgalt kaitstud ja osaliselt kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas.

Vastavalt keskkonnaministri 30.07.2018 vastu võetud määruse „Tööruumide õhu radoonisisalduse viiteta, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisale kuulub Jõelähtme vald kõrgendatud radooniriskiga alade hulka. Samuti on Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt planeeringuala Põhja-Eesti klindivööndis ning kõrge radooniriskiga.

Olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Detailplaneeringuala asub ca 500 m kaugusel Loo aleviku keskmeest. Lähim lasteaed asub kirde suunas linnulennult ca 350 m kaugusel, mööda tänavat minnes ca 850 m kaugusel. Loo Keskkool paikneb linnulennult 700 m kaugusel, mööda tänavat minnes ca 1 km kaugusel. Planeeringuala lähistel, kirde suunas, paikneb Loo spordihoone. Planeeringuala piirneb ida poolt tootmis- ja teeninduskompleksidega ning lääne poolt ühepereelamutega (mille keskmine hoonealune pind on ca 200 m², hoonetel on 2-2,5 korrust). Samuti ümbritsevad ala mitmed rohealad (Kaldase park, Paju park, Spordi tee 5, Lõuna tee 1). Lähedusse jääb Pirita jõgi (ca 250 m kaugusel lääne suunas) ning selle ääres olev ujumiskoht (planeeringualast ca 300 m loodes).

Biotiigi katastriüksuse servas Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 ääres paikneb kergliiklustee, mis ühendab planeeringuala Loo keskusega.

Lähim bussipeatus „Loo“ asub ca 950 m jalgsiteekonna kaugusel Loo aleviku keskmes Saha teel. Järgmised bussipeatused jäävad ca 1,5-2 km kaugusele Saha, Lagedi ja Loo tee.

Planeeringualal, Vahe tee (tee nr 2451020) ja Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 ristmikul olemasoleva kõnnitee ja sõidutee vahelisel haljasalal paikneb kohaliku geodeetilise võrgu märk nr 12029 ja selle 3 meetri laiune kaitsevöönd (arvestatuna märgi keskmest).

Maa-ameti vesivarustuse kaardirakenduse andmetel detailplaneeringualal olemasolevaid tuletõrje veevõtukohti ei ole. Lähimad olemasolevad hüdrandid paiknevad planeeringualast ida suunas Vahe teel (tee nr 2451020) ca 90 m (6106) ja ca 200 m (6107) kaugusel.

Planeeringu naabruses olevad endised maaparandussüsteemid täna enam aktiivselt ei toimi ja on määratud kehtetuks.

Planeeringualast lõuna suunas kehtivad detailplaneeringud, mis kavandavad elamukruntide moodustamist. „Loo aleviku Kruusimäe 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ näeb ette 8 elamumaa krunti ja neid ühendavat teed.

„Jõelähtme valla Loo aleviku Piiburi kinnistu detailplaneering“ kavandab kaht ühiskasutuses olevat roheala (ühele neist on kavandatud ka võimalik palliplats), 14 ühepereelamu krunti ja ca 15 ridaelamu boksi. Planeering näeb ette sademe- ja drenaaživee kanaliseerimise Biotiigi maaüksuse lõunaserval olevasse kraavi, mis tänaseks on osaliselt täidetud.

Juurdepääs mõlemale elamurajooni planeeringuga alale on kavandatud Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaanteelt nr 11110 (transpordimaa katastriüksused on tänaseks juba loodud, ent tee on veel välja ehitamata).

Planeeringualast ida suunas jääb kehtima „Vibeliku tee 15-21A detailplaneering“, millega kavandatakse piirkonda äri- ja tootmismaid, Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 äärde ka mõningal määral üldmaad.

Planeeringuala läheduses mürarikast tootmistegevust ei ole. Lähemalasuvatel tootmis- ja ärimaadel paiknevad reovee pumpla (Vahe tee 3 katastriüksusel) ja laohoone (Vahe tee 5 katastriüksusel), kaugemal autoteenindus- ja müügikohad (Vahe tee 8 katastriüksusel) ning toidutootmisettevõtte Lunden Food OÜ (Vahe tee 16 katastriüksusel).

Funktsionaalsed seosed on esitatud joonisel 2.

2.3. Seos üldplaneeringuga

Alal kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud „Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering“. Detailplaneeringu algatusotsuse kohaselt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, kuna muudetakse ulatuslikult senist maakasutuse juhtotstarvet, lubatud kruntide suuruseid ja ehitustingimusi.

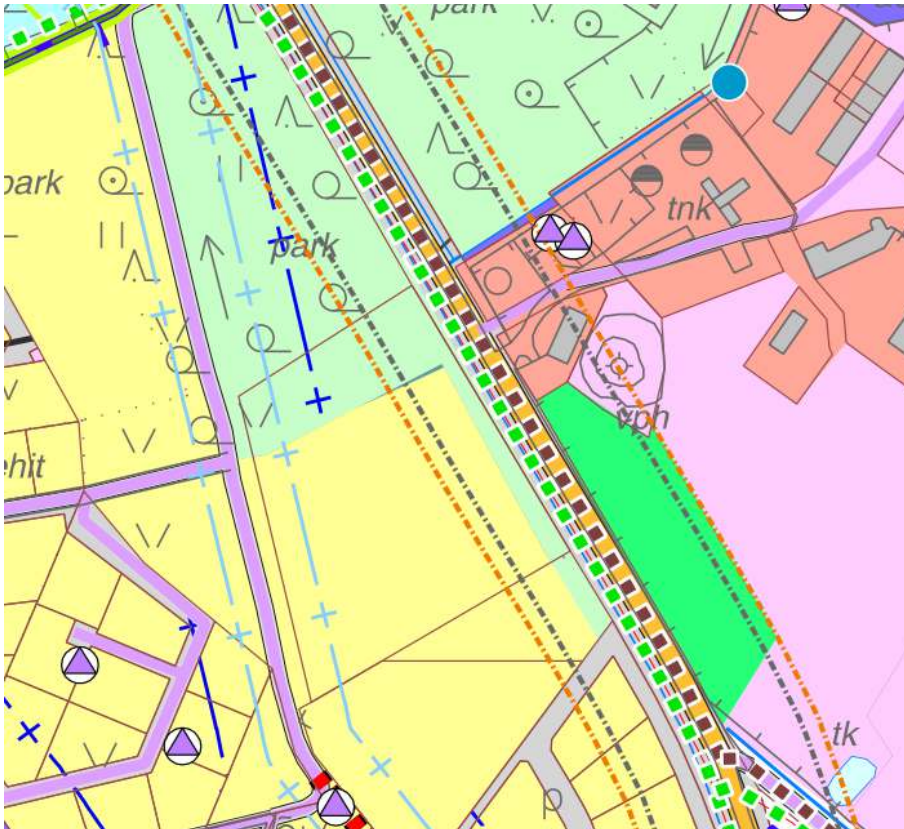
Kohaliku omavalitsuse sõnul näeb koostamisel olev üldplaneering piirkonnas sisuliselt ette olemasolevate tiheasustusalade laiendamise ja tihendamise, võimaldades elanikkonna lisandumist, st rahvaarvu kasvu uute elanike näol, eelkõige noorte ja tööealiste perede valda meelitamise kaudu. Elanikkonna tihendamine elavdab ka majandustegevust. Olemasolevate tiheasustusalade edasiarendamist toetab ka juba toimiva sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri olemasolu, mille edasiarendamine on majanduslikult otstarbekas ja keskkonnakaitse seisukohalt põhjendatud. Ka Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ on Loo alevik määratletud kui eeslinnaline piirkondlik keskus, mille arendamine toimub linnalise asustusega alale omaste põhimõtete alusel. Asustuse suunamisel lähtutakse eelkõige tihendamise printsiibist - elumupiirkondade tihendamine ja laiendamine soodustab arengut hoonestuslikult mitmekesise (väikeelamu, korter- ja ridaelamu, ühiskondlikud- ja teenindushooned) ja sotsiaalselt toimiva ruumi tekkeks.

Koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala tervikuna väikeelamumaa juhtotstarbega alale, kuhu on lubatud kavandada üksik-, kaksik- ja ridaelamuid. Käesoleva detailplaneeringu ala kõrval on alustatud Kruusimäe 2 detailplaneeringu elluviimist ja teavitatud on soovist planeeringu elluviimist alustada ka lähedaloleval Piiburi detailplaneeringualal - seega on piirkonda tekkimas terviklik elurajoon. Kohe planeeringuala kõrval on Kaldase park. Jõelähtme Vallavolikogu 14.12.2014 otsusega nr 168 kehtestatud Jõeääre piirkonna detailplaneeringu alusel kavandatakse rannaala, Loo puhkeala ja Proosa pargi korrastamist. Biotiigi kinnistu ei ole olnud avalikus kasutuses ja koostamisel olev üldplaneering ei pea põhjendatuks Biotiigi kinnistule pargiala

laiendamist ega piirkonda täiendava ühiskondliku kasutusega hoone kavandamist vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Detailplaneeringuga lisatakse Vahe tee 4 tootmismaale ka ärimaa funktsioon ning Biotiigi kinnistut täiendatakse elumumaa juhtfunktsiooniga. Muudatused kehtivas üldplaneeringus on esitatud skeemidel 2 ja 4.

Koostatava üldplaneeringuga on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarbed kooskõlas (skeem 5).



Skeem 2. Väljavõte olemasolevast kehtivast üldplaneeringust.

LEGEND

Üldplaneeringu järgne maakasutus

	Pere-, paaris- ja ridaelamu maa
	Korterelamu maa
	Ärimaa
	Keskuse maa
	Tootmismaa
	Messiala
	Üldkasutava hoone maa
	Puhke- ja virgestusmaa
	Haljasala ja parkmetsa maa
	Kaitsehaljastuse maa
	Looduslik haljasmaa
	Põllu- ja metsamajandusmaa
	Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (parkla)
	Teemaa, raudteemaa

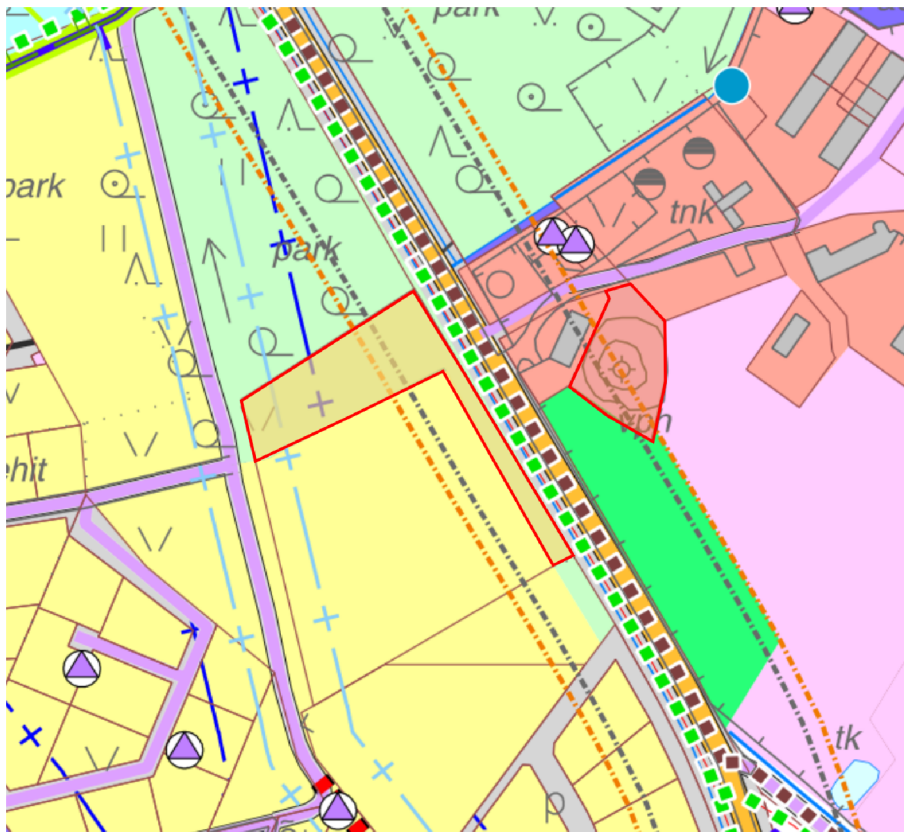
Loodusväärtused

	Natura 2000 ala
	Kaitsealused liigid, lõhe või jõesilmu kudemispaik, kaitsestaatuseta liigid
	"Ürglooduse raamatusse" kantud objekt
	Poollooduslikud niidud (PKÜ)
	Veekogu kalda piiranguvöönd
	Veekogu kalda ehituskeeluvöönd
	Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini
	Rohevõrgustik
	T3 pikikonnas/maakonnas väike tuunala
	K3 pikikonnas/maakonnas väike rohekoridor
	Miljööväärtuslik ala
	Vaatekoridorid
	Vaatekoridoride määratlemise põhjendused ja vaatekoridoris ehitamise võimalused esitatud Seletuskirja peatükis 4.3

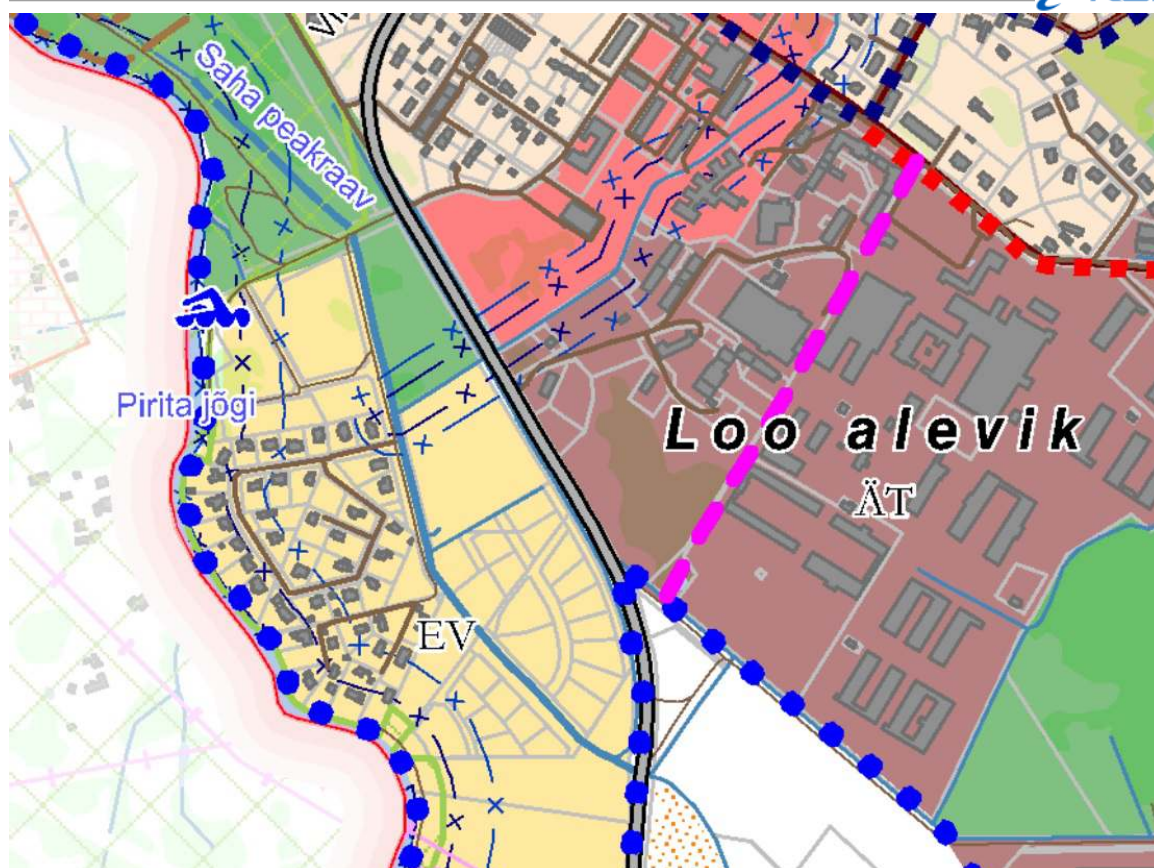
Infrastruktuur

	Põhimaantee
	Kõrvalmaantee
	Tugimaantee
	Põhitänav
	Avalik tee (valla- või eratee)
	Muu tee
	Maantee sanitaarkaitsevöönd
	Maantee kaitsevöönd
	Raudtee kaitsevöönd
	Perspektiivne tee
	Juurdepääs kogujateele või riigimaanteele
	Perspektiivne raskeveokite liikumistee
	Olemasolev kergliiklustee
	Perspektiivne kergliiklustee
	Perspektiivne transpordikoridor (Rail Baltica)

Skeem 3. Väljavõte kehtiva üldplaneeringu tingimärkidest.



Skeem 4. Detailplaneeringu maakasutuse muudatusettepanekud üldplaneeringus. Muudatustega alad märgitud punase äärejoonega.



Skeem 5. Väljavõtte koostamisel olevast üldplaneeringust. Sinise punktiirjoonega on tähistatud tiheasustusala, kollase tooniga väikeelamu maa-ala, punakaspruuni tooniga äri- ja tootmise maa-ala, tumerohelise tooniga parkmetsa maa-ala.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Kontseptsiooni aluseks on Loo aleviku paiknemine Tallinna külje all ning sellega seotud ala rahvastiku kasvutrend. Sellest tulenevalt kavandatakse planeeringuga kaasaegse ning jätkusuutliku elukeskkonna loomist ning piirkonna elamualade laiendamist ja võimaldatakse leida kasutuseta seisvate veepuhastusrajatiste alale uus äri- või tootmisfunktsioon. Uue elamurajooni ning naabruses paiknevate Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 ja olemasoleva elamurajooni vahele on kavandatud kõrghaljastusega puhveralad.

Planeeringuga on kavandatud likvideerida Vahe tee 2 ja 4 kruntidel paiknevad vanad veepuhastusrajatised ning olemasolev hoone. Samuti Vahe tee 2 krundi ja Vahe tee tänava (tee nr 2451020) vahel paiknev kraav. Olemasolev mahasõit Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaanteelt nr 11110 Biotiigi kinnistule on kavandatud likvideerida. Uus mahasõit on kavandatud planeeringualast lõuna poole, kehtivate Piiburi ja Kruusimäe 2 detailplaneeringutega kavandatud juurdepääsutee

pikendusele, et vähendada Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaanteele nr 11110 viivate juurdepääsuteede liialt tihedat paiknemist.

Kergliiklejate jaoks on planeeritud mugavad ühendused ümbruskonnaga.

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga jagatakse Biotiigi katastriüksus 13-ks erinevaks krundiks: 3 ridaelamumaa krunti, 4 ühepereelamu- või kaksikelamumaa (võimalik liita ridaelamumaa kruntideks) krunti ning 6 teemaa krunti.

11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 ja Biotiigi katastriüksuse vahel paiknev reformimata maa riba on planeeritud liita krundiga POS 10.

Täiendavalt on planeeringualasse kaasatud 6 350 m² suurune osa katastriüksusest Kaldase park, kuid eraldi krunti seal ei moodustata. Samuti ei muudeta planeeringualas paiknevate 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 ja Vahe tee lõik L1 katastriüksuste piire.

Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kruntidele moodustatakse kolm uut äri- ja tootmismaa positsiooni: POS 11, 12 ja 13. Positsioonidel on lubatud kuni 3 hoone püstitamine, et võimaldada Loo vee-ettevõttel vajadusel arendada piirkonna veevärgiga seonduvat taristut, mis nõuab mitmete erinevate hoonete püstitamist.

Kruntide jaotamise skeem ja tabel on toodud planeeringu joonisel 6.

Krunte POS 1-7 ja POS 11-13 on lubatud külgnervate positsioonidega kõikides erinevates kombinatsioonides liita. Kruntide liitmisel liitub ka nende suurim hoonete ehitisealune pind, maksimaalne lubatud hoonete ja elamuühikute arv ja lisandub põhijoonisel märgitud täiendav hoonestusala.

Kruntidel POS 4-7 peab olema kõigil sama otstarve (kas üksikelamumaa, kaksikelamumaa või ridaelamumaa) ning ei ole lubatud erinevate maakasutuste kombineerimine.

Kruntide kasutamisel ridaelamumaana tuleb tagada, et ühe elamuühiku jaoks on vähemalt 420 m² krundi pinda.

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) paiknevas tabelis.

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala määramisel on arvestatud, et hooned asuksid krundi piiridest vähemalt nelja meetri kaugusel (välja arvatud juhul, kui krunt piirneb müratõkkevalliga), mis tagab ka vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" naaberkrundi hoonete ja kavandatavate hoonete vahel vähemalt kaheksa meetri laiuse tuleohutuskuja. Samuti on arvestatud erinevaid kitsendusi ning jätkusuutliku ja kaasaegse

elukeskkonna rajamise põhimõtteid (planeeringuala lääneservas säilitataval kõrghaljastuse alal hoitakse elurikkust ning planeeringuga on kavandatud mitmetel kruntidel paindlikkust hoonestusalade suurusel vastavalt krundi realiseeritavale otstarbele).

Kruntide hoonestusalad on planeeringus suuremad kui hoonete suurimad lubatud ehitisealused pinnad, et võimaldada valida hoonetele sobivaim paigutus.

Hoonestusalad on kavandatud kruntidele POS 1-7 ning POS 11-13. Krundid POS 8, 9, 10 ja 14-16 on planeeritud tee- ja tänava maa-alaks ning neile hoonestusalasid ei määrata.

Lubatud kruntide liitmisel tekivad täiendavad hoonestusalad, mis on märgitud põhijoonisel (joonis 4).

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata, kuna seda pole piirkonnas välja kujunenud ning seda pole määratud ka läheduses kehtivate detailplaneeringutega.

Hoonestusalade paiknemine on toodud planeeringu põhi- ja tehovõrkude joonisel (joonised 4 ja 5).

3.4. Arhitektuurinõuded hoonetele

Arhitektuurinõuded on toodud tabelis 1. Tabel kehtib kõikidele hoonestusaladele.

Kavandatavad ridaalamud peavad olema kõrguslikult liigendatud (vt illustreerivat näidet põhijoonisel – joonis 4).

Ridaalamud kruntidel POS 1-3 võivad olla kuni 3-korruselised, kruntidel POS 4-7 põhihooned kuni 2-korruselised ning kruntidel POS 11-13 äri- ja tootmishooned kuni 2-korruselised. Elamute abihooned võivad olla ühekoruselised.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded hoonetele

Välisviimistluse materjalid	Viimistluses tuleb kasutada kaasaegseid kestvaid viimistlusmaterjale nagu loodus- või tehiskivi ja puitmaterjalid, krohv, viimistletud betoon, klaas ja metall või nende kombinatsioonid. Keelatud viimistlusmaterjalid on arhailised palkfassaadlahendused, plastvooder, viimistlemata plekk või viimistluseta väikeplok. Katusekatte materjalina on lubatud kasutada kivi-, bituumen- või plekkmaterjale. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
Hoone orientatsioon	Ei piirata.
Katusekalle ja tüüp	Ei piirata.
Piirded	Elamualadel on lubatud piirded kõrgusega kuni 1,2 m. Keelatud on piirata kruntidel POS 1-3 paiknevat planeeringuala läbivat juurdepääsuteed ja selle lõpus olevat ümberpööramisekskohta. Piirded peavad olema vähemalt 10% läbipaistvad ja hoone arhitektuuriga sobivatest materjalidest. Läbipaistmatute piirete rajamine on keelatud. Tootmisaladel tuleb piirdeaedu võimalusel vältida, nende rajamisel peavad piirdeaiaid olema läbipaistvad. Piirded lahendatakse hoonete ehitusprojektiga.

3.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kruntidele POS 1-9 on kavandatud Rimmelga tee lõik 1 (katastriüksuse tunnus 24501:001:1066), Rimmelga tee lõik 2 (katastriüksuse tunnus 24501:001:1082) ning Piiburi tee (katastriüksuse tunnus 24504:002:0649) maaüksuste kaudu. Piiburi tee katastriüksuselt Nehatu - Loo - Lagedi kõrvalmaanteele nr 11110 kavandatud mahasõit tuleb projekteerida vastavalt Transpordiameti nõuetele. Planeeritud juurdepääsuteelt on ette nähtud ligipääs ka naaberaladele. Olemasolev mahasõit Nehatu - Loo - Lagedi kõrvalmaanteelt nr 11110 Biotiigi krundile on planeeritud likvideerida.

Positsioonide 11-13 juurdepääs on kavandatud olemasolevalt Vahe tee lõik 1 katastriüksuselt (Vahe teelt - tee nr 2451020).

Joonisel näidatud kruntide juurdepääsu paiknemised on põhimõttelised, viidates krundi juurdepääsu küljele.

Vastavalt Liikluslahendus OÜ töö nr 233806 liiklusproгноosile kasvab 2045. aastaks Nehatu - Loo - Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 keskmine ööpäevane liiklussagedus 3500 sõidukini (vastab III klassi maantee liiklussagedusele).

Liikluslahendus OÜ tööga nr 233806 on lahendatud ristumiskoha nähtavuskolmnurgad. Kuna liituva tee liiklussagedused on alla 100 sõiduki ööpäevas, ei ole peatumisnähtavuse tagamine kohustuslik.

Vajalikuks liitumisnähtavuseks on arvestatud Nehatu - Loo - Lagedi kõrvalmaanteel nr 11110 (peatee, kus suurimaks lubatud kiiruseks on 70 km/h) 120 meetrit. Vahe tee (tee nr 2451020) ja planeeringualast lõunasuunda kavandatava Piiburi tee (liituvad teed, mille ristmikul on teeandmise kohustus) liitumisnähtavuseks on 7 meetrit. Ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad on kujutatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Lisaks on planeeringu põhijoonisel (joonis 4) kujutatud planeeritud ja olemasoleva kergliiklustee ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maanteede projekteerimismid“, tuleb Nehatu - Loo - Lagedi kõrvalmaanteel nr 11110 tagada külgnähtavus 16 meetri ulatuses (vastab 80 km/h kiiruse juures rahuldavale projekteerimise tasemele) ning riigitee ääres vaba ruumi 5,2 või 7 meetrit sõltuvalt mulde nõlvusest (vastab 80 km/h kiiruse juures rahuldavale projekteerimise tasemele).

Vajaliku külgnähtavuse ja vaba ruumi ulatus on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringuga kavandatakse uue tupiktäna rajamist Biotiigi katastriüksusele planeeritud elamuala teenindamiseks. Sõidutee lahendamisel tuleb kasutada liikluse rahustamise võtteid (näiteks sõidutee kitsendamine haljasaladega). Tupiktee otsa tuleb rajada normidele vastav überpööramiseks.

Kergliiklejatele on uued kergliiklusteed planeeritud planeeringuala lõunaosasse, et ühendada Nehatu - Loo - Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 äärne kergliiklustee Peakraavi teega (tee nr 2451015) planeeringuala lõunanurgas ning läbi Kaldase pargi planeeringuala põhjaosas. Eraldi krunt on

planeeritud ka Biotiigi katastriüksusel olemasolevale kergliiklusteele. Krunte 1-3 läbiv kergliiklustee, mis ühendub üle silla või truubi Kaldase parki rajatava kergliiklusteega, on mõeldud kasutamiseks vaid elamurajooni elanikele.

Lõplik liikluslahendus antakse edasisel projekteerimisel.

Nii sõidukite kui ka jalgrataste parkimise lahendamisel tuleb lähtuda EVS 843:2016 "Linnatänavad" standardist. Planeeritud hoonete jaoks vajalikud parkimiskohad tuleb lahendada oma kinnistul. Esmane parkimisarvutus on esitatud tabelis 2. Lõplik parkimislahendus tuleb anda hoonete ehitusprojektidega.

Kaldase parki kavandatud võimaliku mänguväljaku külastajad on eeldatavalt lähipiirkonna elanikud, kes liiguvad mänguväljakule jalgsi või rattaga. Kaugemalt tulijad saavad kasutada Kaldase pargist põhja suunas paikneva Spordi tee äärde planeeritud avalikku parklat, mille on kavandanud 2023. aastal kehtestatud „Loo alevik Jõeääre piirkonna detailplaneering„. Kavandatud avaliku parkla asukoht on toodud funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (joonis 2) oleval skeemil.

Parklates tuleb liiva- ja õlipüüdurid lahendada vastavalt kehtivatele normidele.

Müratõkkevalli püstitamine koos kergliiklustee ümberehitamisega ei tohi halvendada kergliiklustee kasutamist ja müratõkkevalli nõlva kõrguslik kokkuviiimine olemasoleva maapinnaga tuleb lahendada väljaspool riigitee alust maad.

Planeeritud ehitusõiguse saab rakendada mahus, mis tagab normatiivse parkimise.

Tabel 2. Kruntide parkimisarvutus (vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad")

Krunt	Brutopind, m ² või elamisühiku arv, tk	Parkimisnormatiiv	Parkimiskohad
POS 1 (ridaelamu)	9	2	18
POS 2 (ridaelamu)	9	2	18
POS 3 (ridaelamu)	9	2	18
POS 4 (paarismaja)	2	2	4
POS 5 (paarismaja)	2	2	4
POS 6 (paarismaja)	2	2	4
POS 7 (paarismaja)	2	2	4
POS 11 (tööstusettevõtte)	500x2=1000	korruselamute ala 1/150	7
POS 12 (tööstusettevõtte)	500x2=1000	korruselamute ala 1/150	7
POS 13 (tööstusettevõtte)	300x2=600	korruselamute ala 1/150	4

*Märkus - arvutustel on arvestatud võimalikku maksimaalset ehitusmahtu ning ühte võimalikku maakasutust.

Graafiliselt on kavandatud juurdepääsud, põhimõtteline liikluskeem ja parklate paiknemise võimalik lahendus kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Meeldiva ja jätkusuutliku elukeskkonna loomiseks tuleb planeeringualale kavandatud suuremad kui 10-kohalised parklad liigendada kõrghaljastusega.

Planeeritud Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 äärsed krundiosad tuleb haljastada vähemalt üherealise kõrghaljastusega, et vähendada teest tulenevaid häiringuid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, tuleb nähtavuskolmnurgas paikneva puu oksad puu kasvades maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni eemaldada.

Planeeritud müratõkkevall on soovitatav haljastada madalakasvuliste puude (nt mägimänd) ja põõsastega.

Kruntide POS 11-13 kavandamisel peab krundi pindalast minimaalselt 20% moodustama haljasala.

Kruntidele POS 4-7 on Saha peakraavi äärde kavandatud olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise ala, et soodustada piirkonna elurikkust.

Körghaljastuse lähedusse kavandatud tehnovõrkude kaitseks on soovitatav kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalisisse.

Haljastuse põhimõtteline lahendus on toodud joonisel 4 ning seda tuleb täpsustada maastikuarhitektuurse- või haljastusprojektiga. Projektis tuleb hinnata planeeringuala olemasolevate puude seisukorda ja haljastuslikku väärtust ning võimalusel väärtuslikud puud säilitada.

Võimalusel tuleb kaitsealuse liigi tarbeks säilitada vanad õõnsustega või lahtise koorealusega puud.

3.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritud teede aladel ja hoonestusaladel tuleb vajadusel maapinda tasandada. Vertikaalplaneerimisega tuleb anda kalded hoonetest eemale ning tagada pinna- ja sademevee äravool. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele.

Täpne vertikaalplaneeringu lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) ning liitumispunktide paiknemine joonisel 2.

Transpordiameti vastutusalasse jäävale teemaale uute trasside kavandamine tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Riigitee alusele maale tehnovõrkude kavandamisel tuleb lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkudele teemaale kavandamisel“.

Lahendused on esitatud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele (toodud planeeringu lisades).

3.8.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus on lahendatud tsentraalse veevõrgu baasil vastavalt Loo Vesi OÜ 10.12.2020 tehnilistele tingimustele nr 70/2020.

Planeeritud elamuala liitumispunkt Loo aleviku ühisveevärgiga on kavandatud Rimmelga tee lõik 3 kinnistut läbivast PEH110 veetorst.

Positsioonide 11-13 veevarustuse tagamine on ette nähtud olemasolevatest liitumispunktidest Vahe teel (tee nr 2451020).

Ühenduste loomisel tuleb lähtuda tehnilistes tingimustes sätestatud nõuetest.

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a määrusele nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskaja 8 m või kompenseerida tuleohutuskaja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Lähtuda tuleb standardist EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Tuletõrje veevarustus tagatakse olemasolevate tuletõrje veevõtukohtade ja ühe täiendavalt planeeritud hüdrandi baasil. Uus hüdrant on kavandatud krundi POS 9 lõunaosasse. Planeeritud hüdrandil peab olema tagatud arvutuslik minimaalne tuletõrjevee vooluhulk 10 l/s vähemalt 3 h jooksul.

3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine on lahendatud tsentraalvõrgu baasil vastavalt Loo Vesi OÜ 10.12.2020 tehnilistele tingimustele nr 70/2020.

Detailplaneeringuga kavandatud elamuala kanalisatsiooni eelvooluks on ette nähtud Rimmelga tee lõik 3 kinnistule Kruusimäe 2 kinnistu detailplaneeringuga planeeritud reovee ülepumpla. Olemasolev kanalisatsiooni survetoru DN50 asendatakse alates planeeritavast ülepumplast kuni liitumiseni Loo aleviku kaevus K-51 survetoruga DN100 (kaevu asukoht märgitud joonisel 2). Lubatud maksimaalne kanaliseeritav kogus ühepereelamu ja ridaelamu boksi kohta on 0,5 m³/d.

Kruntide POS 11-13 reoveekanaliseerimise tagamine on ette nähtud olemasolevatest liitumispunktidest Vahe teel (tee nr 2451020).

Krunti POS 12 läbiv kanalisatsioonitorustik, mis teenindab üle tee paiknevaid elamurajoone, on planeeritud tõsta hoonestusalast väljapoole.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida tuleb sademe- ja pinnavee sattumist ühiskanalisatsioonisüsteemi.

Ühenduste loomisel tuleb lähtuda tehnilistes tingimustes sätestatud nõuetest.

3.8.3. Sademeveekanaliseerimine

Olemasolev tsentraalne sademeveekanaliseerimine planeeringuala piirkonnas puudub.

Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud uus sademeveetorustik, mille eesvooluks on Vadioja.

Põhi- ja tehnovõrkude joonisel on märgitud kaks likvideerimisele kuuluvat kraavi (krundi POS 9 kagunurgas ja kruntidel POS 11 ja POS 12 paiknev kraav). Kruntidel POS 11 ja POS 12 paikneva kraavi asukoht on ühendatud planeeritud sademeveesüsteemiga, et tagada ala normaalne veerežiim.

Geodeetilise alusplaani andmetel paikneb Biotiigi katastriüksusel drenaažitorustiku võrgustik, mis tõenäoliselt on amortiseerunud ning nähakse planeeringuga ette likvideerida.

Kohast, kuhu naabruses kehtiv "Jõelähtme valla Loo aleviku Kruusimäe 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering" näeb ette juhtida sademevee, saab vee torustikuga suunata planeeringuala lääneosas olevasse kraavi.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt 18.01.2021 väljastatud Loo Elekter AS tehnilistele tingimustele nr 01-2021.

Kogu planeeringuala elektrivarustus on lahendatud olemasolevast Remmelga alajaamast kaabelliinide baasil. Samast alajaamast on võimalik ka kruntide POS 11-13 varustamine, kuna planeeritud trassi pikkus liitumiskilbini on 200 m.

Planeeritud kruntide piirile on kavandatud kas üksik- või paarisliitumiskilbid.

Vajadusel tuleb ümber tõsta krunte POS 1, 2, 3 ja 7 läbivad olemasolevad elektrivõrgu rajatised. Võimalik uus trassikoridor on märgitud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Täiendavalt on lubatud elektrivarustuse tagamiseks kasutada päikesepaneele. Need on lubatud paigutada hoone katusele või katusena, samuti võib kasutada innovaatilisi erilahendusi, mille korral päikeseenergia muundur on hoone konstruktsiooni element, mis sobitub hoone arhitektuurse lahendusega.

Planeeritud müratõkkevalli juures tuleb ümber tõsta valli alla jäävad elektrikaablid ja valgustid. Valgustite ja kaablite uued võimalikud asukohad on toodud joonisel 5.

Soovituslik on kavandada loodavale ühendusteele Biotiigi krundil tänavavalgustus. Planeeringuala välisvalgustus tuleb lahendada edasisel projekteerimisel.

3.8.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud ELA SA sidevõrgu baasil lähtuvalt ELA SA poolt 06.01.2021 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT1207HR.

Liitumine sidevõrguga on kavandatud Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 ääres paiknevast ELA SA sidetrassist. Trassile tuleb paigaldada pealtpaigaldatav sidekaev tähisega 094YK25, millest on ette nähtud sideühendused planeeritud kruntidele. Ühenduse loomisel tuleb lähtuda tehnilistes tingimustes sätestatud nõuetest.

Lahendus on seotud Leonhard Weiss OÜ töös nr VT1772 „Loo aleviku passiivse elektroonilise side juurdepääsuvõrgu rajamise projekt“ projekteeritud sidekaabli paiknemisega.

3.8.6. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas. Soojavarustus on kavandatud lokaalkütte baasil, kasutades kaasaegseid keskkonnasõbralike lahendusi. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid ja saastavaid küttematerjale. Lubatud on kasutada soojavarustuse tagamiseks ka päikesepaneele ning maasoojussüsteemi, kui need rajatakse naaberkrundi piirist vähemalt 2 m kaugusele.

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuga ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Ehitustegevuse realiseerumisel tuleb arvestada looduskaitseseaduses sätestatuga, mille kohaselt kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud (looduskaitseseaduse § 55 lg 6).

Ettevaatusprintsibist lähtuvalt tuleks valgus- ja mürarikast ehitustegevust planeerida päevasele ajale, et mitte häirida kaitsealuste liikide tegevust.

Raietegevus tuleb kaitsealuste liikidega arvestamiseks planeerida väljapoole ajavahemikku 1. mai-15. august.

Vältimaks valgustuse negatiivset mõju kaitsealustele liikidele, tuleks kasutada madalama asetusega ja väiksema valgustugevusega valgusteid, mis oleks suunatud maapinnale.

Ühtlasi tuleb valgustuse paigutamisel arvestada ka läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäära valgustamist. Vajadusel kavandada projektiga leevendavaid meetmeid.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteinerite asukohad tuleb määrata hoonete projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele ning olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Riigimaantee kaitsevööndis võib planeeringualal esineda liiklusest tulenevaid häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Täpsemalt hindab maanteelt lähtuvat müra planeeringualale Kobras OÜ töö „Liiklusemüra hindamine (modelleerimine) Loo alevikus Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu jaoks“, millest järeldub, et arvestades 2024. aasta prognoositavat liikluskoormust Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaanteel nr 11110, müra piirväärtuseid Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksustel ei ületata. Mürataset saab soovi korral veelgi vähendada, kui piirata kiirust planeeringualaga külgneval teelõigul 50 km/h või juhul, kui kiiruseks jääb 70 km/h, rajada elamumaa ja äri- ning tootmismaa küljele müratõkkevall või -sein. Müratõkkevalli ega -seinaga mürasummutus ei avalda mõju hoonete teisele ja kolmandale korrusele.

Samuti on soovituslik mürakoormuse vähendamiseks hoonete tänavapoolne fassaad rajada hea helisolatsiooniga väliselementidest. Vastavalt EVS 842:2003 tuleks projekteeritava ehitise välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiirde ühisolatsiooni indeksit $R'_{w+C_{tr}}$, lähtudes keskkonnamüra (liiklusemüra) taseme suurusest, ehitise tüübist ja ruumide kasutusotstarbest. Tänavapoolsetel aknaklaasidel tuleks eelistada müra summutavaid tooteid. Lisaks tasub projekteerimisel võimaluse korral magamistube mitte planeerida maantee poole. Kui hoonete tänavapoolsetele külgedele rajatakse rõdud, tasub kaaluda nende klaasimist.

Lähim tööstusmüra allikas, Vao V lubjakivikarjääri tekitatav müra 1200 m kauguselt ei ole planeeringualal modelleerimise järgi tajutav ega ületa müra piirväärtust.

Lisaks modelleerimisele tehti Terviseameti nõudmisel Biotiigi kinnistul müratasemete mõõtmised lennumüra võimaliku maksimaalse mürataseme ületamise tuvastamiseks. Töö tulemusena selgus, et ükski nimetatud perioodil maandunud või õhku tõusev lennuk maksimaalset mürataset ei ületanud.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

Planeeritava ala välisõhus levivad liiklusemüra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud liiklusemüra normtasemeid.

Liiklusemüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).

Ehitusemüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha päevaseal ajal ajavahemikul kella 07.00-19.00.

Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piiväärtused elamutes ja ühikasukutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Planeeringualal olevast alajaamast kostuv müra peab vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele.

Projekteerimisel tuleb arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

Planeeringuala asub kõrge radooniriskiga alade hulgas. Sellest tulenevalt peab projekteerija planeeringu elluviimisel hindama vajalikke radoonikaitse meetmeid ja neid rakendama, juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning otsustama, kas selleks on eelnevalt vajalik teostada pinnaseõhu radoonisisalduse uuring.

Juhul, kui tööde käigus koguneb ehitusaladele liigvesi, tuleb selle kogumisel ja ärajuhtimisel järgida seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.

Veeseaduse (VeeS) § 196 lg 1 ja lg 2 p 4 kohaselt tuleb taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreerimist, kui ehitatakse tee koosseisu kuuluv sild avalikult kasutataval veekogul või avalikul veekogul. Keskkonnaregistri kohaselt ei ole Vadioja (VEE1092804) ega Saha peakraav (VEE1092800) avalikud ega avalikult kasutatavad veekogud. Seega sõltub veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringu või keskkonnaloa vajadus sildade ehitamisel veekogude süvendamise või nendesse tahkete ainete paigutamise mahtudest (VeeS § 187 p 8 ja 10 ning § 196 lg 2 p 2 ja 5).

Pinnasele avaldatava negatiivse mõju vähendamiseks on soovitatav ehitustööde käigus kasvupinnas eemaldada, ladustada kuhilates ning kasutada seda hiljem haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast on soovitatav materjali sobivuse korral kasutada kohapeal täite- ja tasandustöödel.

Vahe tee 4 katastriüksuse edelanurgas ja Biotiigi katastriüksuse kagunurgas registreeritud karuputke kolooniad tuleb likvideerida. Karuputke seemned on mullas kuni 10 aastat, mistõttu seemnetega saastunud mulda väljaspoole koloonia ala teisaldada ei tohi. Karuputke levila laiendamise vältimiseks tuleb vältida rasketehnikaga karuputke koloonias sõitmist või koloonia eelnevalt katta, et pinnas ei jääks seal rasketehnika rataste külge.

Eestis puuduvad levistega mulla utiliseerimise kohad. Kui võõrliigi kasvukohtades on vajalik siiski ehitustöid teostada, siis on üheks võimaluseks pinnase teisaldamine, mis tuleb Keskkonnaametiga kokku leppida. Koloonia pinnas tuleb 0,3 m sügavuselt koorida enne muude tööde algust ja viia lähimasse riigimaal asuvasse tõrjes olevasse karuputke kolooniasse (Keskkonnaametiga kokkulepe), seal siluda ja tehnika puhastada. Kui koloonia alale on planeeritud hoonestus, pole pinnase teisaldamine vajalik (pinnas tuleb matta hoonestuse alla).

Karuputke likvideerimiseks tuleb seda tõrjuda kas glüfosaadil põhineva herbitsiidiga käsitsi mürgitades või kaevates. Juhised tõrjeks on toodud Keskkonnaameti 2019. aastal koostatud juhendis "Karuputke võõrliikide töö- ja ohutusjuhend". Eelmainitud juhendi kohaselt on soovitatav arvesse võtta järgmisi liikide bioloogiast tulenevaid praktilisi nõuandeid:

- karuputketaimede herbitsiidiga pritsimisega tuleb alustada kevadel. Karuputketaimed peaksid pritsimise alustamiseks olema jõudnud kasvada vähemalt 10 cm kõrguseks, sest pärast sellise kasvu saavutamist on nad glüfosaadi toimeainet sisaldavate herbitsiidide suhtes tundlikumad;
- taimede väljakaevamisega võiks alustada samuti kevadel, sest mida väiksem on taime maapealne osa, seda lihtsam ja ohutum on taime kaevata (lehed segavad tööd vähem);
- kahe pritsimisringi vahele võiks jääda vähemalt kolmenädalane paus, sest siis jõuab herbitsiid piisavalt mõjuda, et eelmise tõrje tulemuslikkus oleks lihtsasti hinnatav. Kui on näha, et tõrjutud taimed pole hukkunud, sest kasutatav herbitsiidilahus on ilmselt olnud liiga lahja või on pritsimise ajal olnud õhk väga kuiv ja õhutemperatuur kõrge (üle 25 °C, mistõttu on pritsimislahus aurustunud taimedele jõudmata või taime pinnalt taimesse imendumata); kaevamissügavus ebapiisav vms, on võimalik teha jooksvalt vastavaid korrekture ja tööde kontrollimise ajaks nõuetekohane tulemus siiski saavutada;
- enamasti on kolooniates vaja esimesele tõrjeringile lisaks teostada ka teine ning kolmas tõrjering. Alates juuli keskpaigast langeb herbitsiidiga pritsimise teel tehtava tõrje tõhusus oluliselt, kuna nii kõrgeks kasvanud vegetatiivsed kui ka õitsema läinud putketaimed on herbitsiidi suhtes vähem tundlikud ning vajavad seetõttu hävimiseks herbitsiidi kõrgemaid kulunorme. Taimed on herbitsiidi suhtes kõige tundlikumad aktiivse kasvu faasis. Seetõttu on tõrjehooaja lõpus mõistlik pigem panustada üksikute pritsimise üle elanud taimede juurte kaevamisele, et töö kvaliteedinõuetega vastavusse viia. Ka on herbitsiidi kulu pisemate taimede pritsimise puhul oluliselt väiksem. Hilisem herbitsiidiga pritsimine võib toimuda samal aastal tärganud seemikute või väiksemate vegetatiivsete taimede tõrjumise eesmärgil;
- karuputkede puhul on otstarbekas kasutada taimekaitsevahendi maksimaalset kulunormi, et tõrje oleks piisavalt tõhus. Samas ei tasu loota, et kangema herbitsiidilahusega oleks nõuetekohane tõrje tulemus saavutatav ühekordse pritsimisega;
- viljunud putketaim reeglina sureb, kuna valdav enamus hiid-, pärsia ja Sosnovski karuputke taimi viljub vaid kord elus. Seetõttu on küpsemata mittevarisevate seemnetega sarikate kokkukogumine ja hävitamine viljunud taimede puhul tõhus tõrjemeetod. Kuna seemnete tekkimisest küpsemiseni ja mahavarisemiseni kulub vaid paar nädalat, siis tuleb seda meetodit rakendades olla ülimalt ettevaatlik. Tööga võib alustada, kui tipmises õisikus on kroonlehed varisenud ja ilmuvad esimesed rohelised seemned. Koos tipmiste sarikatega, kus on seemned juba tekkinud, tuleks kokku koguda ka väiksemad, veel õitsevad sarikad, et need viljuda ei saaks. Seemnetega sarikate korjamine tuleb lõpetada, kui esimesed seemned

hakkavad tipmisest õisikus taimi puutudes maha varisema. Pärast seemnete küpsemist sarikate kogumine pigem soodustab levikut kui pidurdab seda. Seetõttu tuleks seda meetodit rakendada vaid erandkorras ja järeltõrjel üksikute õitsema läinud taimede seemnete kogumiseks.

3.10. Inim- ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude analüüs

3.10.1. Majanduslikud mõjud, sh tegevuse tasuvus

Uute ärikruntide lisandumine loob soodsamad võimalused piirkonna majandustegevuse elavdamiseks. Lisaks suureneb uute elamuasemete loomisega kohalikke teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Rajatavad kvaliteetsed ja kaasaegsed hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeringulahenduse jaoks koostatud liiklusuuringu kohaselt ei koorma lisanduv liiklus olemasolevat teedevõrku liigselt ning teedega seotult ei pea seega tegema väga suuri investeeringuid. Kuna planeeringuala läheduses on olemas tehnovõrgud ja teedevõrk (või avalikult kasutatava tee jaoks kavandatud katastriüksused), ei nõua taristu rajamine ülemääraseid kulusi ning võib eeldada, et planeering on majanduslikus mõistes jätkusuutlik.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

3.10.2. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks.

Seetõttu võib eeldada, et planeeritava tegevusega negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

3.10.3. Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud kvaliteetne ruum tõstab elukeskkonna väärtust, mis soodustab ala sotsiaalset arengut. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisega kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol.

Radooniga seotud võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb järgida planeeringu keskkonnatingimuste peatükis toodud tingimusi.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

3.10.4. Looduskeskkonna mõjud

Arvestades Saha peakraavi äärde kavandatud olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise ala, mis soodustab piirkonna liigirikkuse säilimist ning üldeliseid planeeringuga sätestatud haljastusnõudeid ning nõudeid liigikaitse eesmärkidega kooskõlas olemiseks, ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

Planeeringuala aktiivne kasutuselevõtt ja hooldamine aitab kaasa invasiivse võõrliigi, karuputke, tõrjumisele.

Reovee ja sademevee nõuetekohane kanaliseerimine tagab piirkonna põhja- ja pinnavee kaitstuse.

Planeeringuga kavandatud avaldab negatiivset mõju pinnasele (ehitiste rajamise käigus) – mõju on küll lokaalne, aga pöördumatu. Teisalt on planeeringualal tegemist suures osas juba eelnevalt täidetud pinnasega, mille looduslik katend pole tekkinud väga pika aja jooksul. Negatiivset mõju aitab vähendada detailplaneeringu keskkonnatingimuste peatükis toodud soovitude järgimine.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju õhusaastele – võimaliku mõju minimeerimiseks on planeeringuga lubatud kasutada hoonete soojavarustuse tagamiseks ka keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid.

Planeeringuga nähakse ette mõningate olemasolevate puude likvideerimine, ent samas planeeritakse uut kõrghaljastust nii tänava äärde kui planeeritud kruntide piirile.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale on soovitatav rajada välisvalgustus, mis tagab piirkonnas hea nähtavuse ning vähendab kuritegevuse riske. Kvaliteetsest materjalist hooned ning töökindlad ja lukustatavad avatäited loovad turvalise keskkonna. Soovitatav on paigaldada kavandatud äri- ja teenindushoonetele piirkonna jälgimiseks kaamerad ning kasutada valvesüsteeme.

Edasise projekteerimise käigus on soovitatav näha ette meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

3.12. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringualal asuvatele tehnovõrkudele servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Krundile POS 11 tehakse ettepanek määrata tehnovõrgu servituudid side- ja elektrikaabli lubamiseks kruntide POS 12 ja 13 kasuks ning olemasolevat äri- ja teeninduspiirkonda teenindava ELA SA sidetrassi hooldamiseks ja talumiseks tehnovõrgu valdaja kasuks.

Kruntidele POS 12 ja 13 tehakse ettepanek määrata tehnovõrgu servituut piirkonna elamurajooni teenindava kanalisatsioonitorustiku hooldamiseks ja talumiseks tehnovõrgu valdaja kasuks.

Kruntidele POS 1-7 tehakse ettepanek juurdepääsuservituudi määramiseks, et võimaldada ühise juurdepääsutee rajamist.

Kruntidele POS 1-7 tehakse ettepanek määrata tehnovõrgu servituudid side- ja elektrikaabli ning vee- ja kanalisatsioonitorustiku lubamiseks kruntide 1-7 kasuks.

Servituutide ettepanekud on graafiliselt kujutatud joonisel 5, servituutide paiknemist täpsustatakse projekteerimise faasis.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb Transpordiamet menetlusse kaasata.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ja liiklusega seotud häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Tee ja tänava maa krundid POS 8, 9 ja 10 on ette nähtud üle anda vallale avalikuks kasutamiseks.

Müratõkkevalli hooldamine on kruntide POS 1, 2 ja 3 omanike kohustus.

Planeeringu ehitusjärjekord:

1. Juurdepääsutee, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamine, müratõkkerajatise ehitamine;
2. Ehituslubade väljastamine kruntidele ja ülejäänud rajatistele.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

4.1. Kooskõlastuste ja koostöö ülevaade

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Jrk nr	Asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused / tingimused
Kooskõlastaja	Päästeameti Põhja päästkeskus	13.12.2024	Dmitri Peterson, Põhja päästkeskuse inspektor	Lk 30	
	Transpordiamet	27.12.2024	Krista Einama	Lk 31	
	Keskkonnaamet	02.01.2024	Helen Manguse, keskkonna-korralduse büroo juhataja	Lk 34	
	Terviseameti Põhja regionaalosakond	03.01.2024	Ille Tops, vaneminspektor	Lk 37	
Arvamuse avaldaja	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	13.11.2023	Marko Mittal, ELASA volitatud esindaja	Lk 40	
	Maa-amet	10.12.2024	Kristi Kivimaa, maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitus-projektide büroo juhataja	Lk 42	
	Loo Elekter AS	27.01.2025	Kalev Salvat, juhatuse liige	Lk 44	
	Loo Vesi OÜ	04.02.2025	Ain Mutli, juhatuse liige	Lk 45	

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
2024.12.11_4_DP_Loo_põhijoonis.pdf	2.0 MB
2024.11.25_0_DP_Loo_seletuskiri.pdf	2.9 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	DMITRI PETERSON	36412020000	13.12.2024 13:27:33 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

Põhja Päästkeskuse inspektor

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

35:44:af:2c:0d:d9:7b:e4:f7:ef:fc:70:e5:83:73:af

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018

D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 3C B4 DE 6E 2C 3B 65 42 26 D2 D6 7C EC 72 D1 37 C0 55 F8 7F F1 9A 18 B2 84 72 9E CE 4A 71 3B 83

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.



TRANSPORDIAMET

Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee
Postijaama tee 7
74202, Harju maakond, Jõelähtme
vald, Jõelähtme küla

Teie 05.12.2024 nr 6-4/5730-10

Meie 27.12.2024 nr 7.2-2/24/12398-9

Jõelähtme vald Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2
ja 4 maaüksuse detailplaneeringu
kooskõlastamine märkusega

Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Jõelähtme vald Loo alevik Biotiigi (katastritunnus 24504:002:0494), Vahe tee 2 (24504:002:0362) ja Vahe tee 4 (24504:002:0496) maaüksuste detailplaneeringule (edaspidi planeering). Planeeringuga kavandatakse eeldused elamuala (ridaühepere- ja kaksikelamud) ja äri- või tootmishoonete ning müratõkkevalli rajamiseks.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame Kobras OÜ töö nr 2020-140 (november 2024) „Jõelähtme vald Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneering“ märkusega seletuskirja, et müratõkkevalli püstitamine koos kergliiklustee ümberehitamisega ei tohi halvendada kergliiklustee kasutamist ja müratõkkevalli nõlva kõrguslik kokkuviiimine olemasoleva maapinnaga tuleb lahendada väljaspool riigitee alust maad.

Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Krista Einama
peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisad: Seletuskiri (2024.11.25_0_DP_Loo_seletuskiri),
põhijoonis (2024.12.11_4_DP_Loo_põhijoonis),
tehnovõrkude joonis (2024.10.31_5_DP_Loo_tehnovõrgud)

Krista Einama
58627026, Krista.Einama@transpordiamet.ee

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
2024.11.25_0_DP_Loo_seletuskiri.pdf	2.9 MB
2024.12.11_4_DP_Loo_põhijoonis.pdf	2.0 MB
2024.10.31_5_DP_Loo_tehnovõrgud.pdf	1.6 MB
Jõelähtme vald Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja 4 maaüksuse detailplaneeringu kooskõla stamine.pdf	284 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	KRISTA EINAMA	45805140249	27.12.2024 14:47:08 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

64:c6:28:60:42:94:a8:ea:49:b9:0e:c3:16:0e:64:62

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018

D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 0C 1E 3A CC FD F7 8E 2A C6 7A 4E FD 0D 06 49 22
71 AB 37 76 79 9F 58 5B 31 E0 C0 36 32 93 58 5B

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.



KESKKONNAAMET

Priit Põldma
abivallavanem
Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie 05.12.2024 nr 6-4/5730-10

Meie 02.01.2025 nr 6-2/24/14121-4

Loo aleviku Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud Priit Põldma

Esitasite¹ Keskkonnaametile uuesti kooskõlastamiseks² Loo aleviku Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu³ (edaspidi ka DP) koos lisadega, kuna Terviseameti nõuetest tulenevalt on planeeringusse sisse viidud muudatusi.

Planeeritav ala suurusega u 4,5 ha hõlmab Harju maakonnas Jõelähtme vallas Loo alevikus asuvaid maaüksuseid Biotiigi, Vahe tee 2, Vahe tee 4 ja Vahe tee lõik 1⁴. Planeeringuala hõlmab osaliselt katastriüksuseid 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 ja Kaldase park⁵. DP eesmärk on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Biotiigi kinnistule 2-3 korruseliste rida-, ühepere-, või kaksikelmute püstitamiseks ning Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele äri- või tootmishoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse ala liikluslahendus ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt asuvad planeeringualal osaliselt II kategooria kaitsealuste liikide pargi-nahkhiir⁶ (*Pipistrellus nathusii*) ja põhja-nahkhiir⁷ (*Eptesicus nilssonii*) leiukohad. Keskkonnaamet on varasemalt käesoleva DP-ga seoses andnud seisukoha keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse osas 13.04.2020 kirjaga nr 6-5/20/4903-2 ning kooskõlastanud DP esialgse lahenduse 30.07.2024 kirjaga nr 6-2/24/14121-2 (edaspidi 30.07.2024 kiri).

Tulenevalt planeerimisseaduse § 4 lg-st 4, Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 2 lg-st 3 ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 01.07.2024 kirjas toodust, kooskõlastab Keskkonnaamet Loo aleviku Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu muudetud lahenduse. DP materjale on meie 30.07.2024 kirjas toodud märkuste alusel täiendatud ja korrigeeritud. Siiski toome DP kohta välja veel järgmised täpsustavad märkused, millega palume arvestada:

1. Nagu eelnevalt öeldud, ulatub väike osa (enamik elupaigast jääb ehitusalast välja) II kaitsekategooria nahkhiirlaste leiukohast planeeritavale alale - pargi-nahkhiir ja põhja-nahkhiir elupaigad. Lisaks asuvad läheduses järgmiste nahkhiirlaste elupaigad: suurvidevlane (*Nyctalus*

¹ Kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 05.12.2024 nr 6-2/24/14121-3 all.

² Kooskõlastamise aluseks on Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 01.07.2024 kiri nr 14-3/2446-2 (edaspidi 01.07.2024 kiri).

³ Kobras OÜ töö nr 2020-140, November 2024.

⁴ Katastritunnused vastavalt 24504:002:0494, 24504:002:0362, 24504:002:0496 ja 24501:001:0236.

⁵ Katastritunnused vastavalt 24504:002:0654 ja 24504:002:0588.

⁶ EELIS kood KLO9133626.

⁷ EELIS kood KLO9133625.

noctula), veelendlane (*Myotis daubentonii*), kääbus-nahkhiir (*Pipistrellus pipistrellus*). Looduskaitseaduse § 55 lg 6 kohaselt on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud.

Mitmed nahkhiireliigid, eriti vee- ja tiigilendlane, eelistavad toituda veekogudel ja nende kaldapuistutes. Nimetatud asukohas on selleks arvatavasti Pirita jõgi, mis jääb arendusest ligikaudu 300 m kaugusele. Kuigi Pirita jõgi jääb planeeringualast kaugemale, siis võivad nahkhiirlased kasutada maa-alal olevat puu- ja põõsarinnet (puu õõnsused) suvisteks varjupaikadeks. Kuna DP elluviimisel on osaliselt plaanis ka raie, siis tuleks võimalusel säilitada vanad õõnsustega või lahtise koorealusega puud. Lisaks kasutavad nahkhiirlased suvisteks varjupaikadeks veel vanu hooneid (mis kaardi järgi lammutusse lähevad). Ettevaatusprintsipi tõttu tuleks valgus- ja müra-rikast ehitustegevust planeerida päevasele ajale, et mitte öhtupimeduses häirida nahkhiirte tegevust. Lisaks tuleb raiegevus planeerida väljapoole nahkhiirte aktiivsuseperioodi, kus võib puu õõnsustest leida nahkhiirte kolooniaid (1.05-15-08). Vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis oleks suunatud maapinnale, kuna öine intensiivne valgustus kõnniteedel ja parkides on nahkhiirtele häiriv.

2. Vahe tee 4 kinnistule jääb võõrliigi karuputke koloonia HA018, kus aktiivne tõrje siiani toimub. Tulenevalt meie 30.07.2024 kirjas toodust on DP seletuskirjas kirjeldatud, kuidas karuputke tõrjutakse, aga joonistel on näha, et planeeritakse kolooniaalale uut hoonestust. Võõrliigi levitamine on keelatud. Kuna karuputke puhul moodustab mullas ajapikku püsiv seemnepank, mis püsib mullas vähemalt 10 aastat, siis ehitustööde käigus ei tohi sealset pinnast laiali vedada. Karuputke levila laiendamise vältimiseks, peame vajalikuks vältida karuputke leiukohtade pinnase teisaldamist väljapoole nimetatud levialasid. Rasketehnikaga tuleb vältida koloonias sõitmist, kui see pole võimalik, siis tuleb koloonia eelnevalt katta, et rasketehnika rataste külge ei jääks pinnast.

Kui võõrliigi kasvukohtades on vajalik siiski ehitustöid teostada, siis on üheks võimaluseks pinnase teisaldamine, mis tuleb Keskkonnaametiga kokku leppida. Koloonia pinnas tuleb 0,3 m sügavuselt koorida enne muude tööde algust ja viia lähimasse riigimaal asuvasse tõrjes olevasse karuputke kolooniasse (Keskkonnaametiga kokkulepe), seal siluda ja tehnika puhastada. Kui on hoonestus planeeritud koloonia alale, siis pinnase teisaldamine pole vajalik (tuleb sealne pinnas mätta hoonestuse alla).

Karuputke kolooniaid saab vaadata maa-ameti geoportaalist karuputke teemakihi alt: [X-GIS 2.0 \[karuputk\] \(maaamet.ee\)](https://xgis20.maaamet.ee/karuputk).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helen Manguse
juhataja
keskkonnakorralduse büroo

Egle Smith 5697 0213 (keskkonnakorraldus)
egle.smith@keskkonnaamet.ee

Liset Takking 5341 6786 (loodushoiutööd)
liset.takking@keskkonnaamet.ee

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI

FAILI SUURUS

Loo aleviku Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu kooskõlastamine.pdf

199 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.

NIMI

ISIKUKOOD

AEG

1 HELEN MANGUSE

47110202783

02.01.2025 10:09:17 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

1a:6d:35:ca:bc:e5:41:da:61:e1:80:a9:ac:4c:e7:9c

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018

D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 2F 30 0B 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 04 20 CD C2 DB EE B3 C9 C3 93 A8 99 21 7C 2F 74 99 61 F2 56 7E 1E 5E D0 82 2F 9F D9 29 81 3F E2 E8 3F

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.



Teie 04.12.2024 nr 6-4/6009-3

Jõelähtme vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Meie 03.01.2025 nr 9.3-1/23/8008-9

**Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe
tee 4 maaüksuste detailplaneeringu
kooskõlastamine**

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 ja Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a. määruse nr 133: „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 kooskõlastamiseks Jõelähtme vallas Loo alevikus Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering).

Planeeringuala asub Harjumaal Jõelähtme vallas Loo alevikus tiheasustatud alal ning selle moodustavad Biotiigi katastriüksus (katastritunnus 24504:002:0494, sihtotstarve 100% jäätmeoidla maa), Vahe tee 2 (katastritunnus 24504:002:0362, sihtotstarve 100% ärimaa), Vahe tee 4 (katastritunnus 24504:002:0496, sihtotstarve 100% tootmismaa), Vahe tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:0236, sihtotstarve 100% transpordimaa) kinnistud. Planeeringuala hõlmab osaliselt järgnevaid katastriüksuseid: 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654, sihtotstarve 100% transpordimaa) ja Kaldase park (katastritunnus 24504:002:0588, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa). Planeeringuala suurus on ca 4,5 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Biotiigi kinnistule 2-3 korruseliste rida-, ühepere-, või kaksikelamute püstitamiseks ning Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele äri- või tootmishoonete püstitamiseks. Alal kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud „Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering“. Detailplaneeringu algatusotsuse kohaselt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, kuna muudetakse ulatuslikult senist maakasutuse juhtotstarvet, lubatud kruntide suuruseid ja ehitustingimusi.

**Amet on tutvunud esitatud materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu.
Täiendavalt juhib amet tähelepanu järgnevale:**

- Planeeritava ala välisõhus levivad liiklusrünnakute tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud liiklusrünnakute normtasemeid.
- Liiklusrünnakute maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Ehitusrünnakute tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusrünnakute normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha päevadel kella 07.00-19.00.

- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piiväärtused elamutes ja ühikasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäära valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Seletuskirjas lk 9 on välja toodud: „*Biotiigi katastriüksuse lõunaosas paikneb olemasolev alajaam.*“ Amet juhib tähelepanu, et alajaamast kostuv müra peab vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ille Tops
vaneminspektor
Põhja regionaalosakond

+372 5340 5462
ille.tops@terviseamet.ee

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI

FAILI SUURUS

Biotiigi DP kooskõlastamine.pdf

312 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.

NIMI

ISIKUKOOD

AEG

1

ILLE TOPS

47609022229

03.01.2025 11:35:14 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

19:0f:b9:3d:39:ea:72:f0:ec:50:47:8b:9e:d5:ec:1e

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018

D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

ALLKIRJA SÖNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 46 AA F6 D4 53 A4 CF 60 36 0C 58 83 12 DE 90 D2 BA E1 C5 49 9F F6 CA E6 18 2A 2D C7 77 57 A3 DD

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

--

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus
Narva mnt 5 Tallinn 10117, Eesti
telefon: 6310 555, e-post: info@elasa.ee
reg. nr. 90010094



ELASA projekti kooskõlastus nr: KK2335

Taotleja: Kobras OÜ
Registrikood/isikukood: 10171636
Aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Riia tn 35
Taotluse esitaja: KADRI KATTAL
Telefon: +37253488259
E-post: kadri@kobras.ee

Tellijä: OÜ Loo Vesi
Aadress: Saha tee 9, Loo alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond
Telefon: +372 5014 340
E-post: tuulikki@laesson.ee

Objekti kirjeldus: 2020-140
Kokkupuude ELASA sidevõrguga: ELA094
Ehitise sihtotstarve: detailplaneering

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Biotiigi kinnistule 2-3 korruseliste rida-, ühepere-, või kaksikelamute püstitamiseks ning Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele äri- või tootmishoonete püstitamiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 4,5 ha.

Tingimused:

Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.

Täiendav info telefonil +372 55609436
Käesolev kooskõlastus koostati 13.11.2023. Kooskõlastus kehtib kuni 13.11.2025.

Väljastaja:
ELASA volitatud esindaja
MARKO MITTAL

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
KK2335.pdf	17 KB
1_DP_Loo, Biotiigi, Vahe tee 2, Vahe tee 4 ja lähiala_asendiskeem.pdf	443 KB
2023.11.13_LOO_DP_LIIKLUS_XREF_joonise_aluseks.dwg	259 KB
2_DP_Loo, Biotiigi, Vahe tee 2, Vahe tee 4 ja lähiala_funkts_seosed.pdf	3.9 MB
3_DP_Loo, Biotiigi, Vahe tee 2, Vahe tee 4 ja lähiala_olemasolev_olukord.pdf	1.2 MB
4_DP_Loo, Biotiigi, Vahe tee 2, Vahe tee 4 ja lähiala_põhijoonis.pdf	1.8 MB
5_DP_Loo, Biotiigi, Vahe tee 2, Vahe tee 4 ja lähiala_tehnovõrkude_joonis.pdf	1.5 MB
6_DP_Loo, Biotiigi, Vahe tee 2, Vahe tee 4 ja lähiala_krundijaotus.pdf	1.0 MB
DP_Loo_Biotiigi, Vahe tee 2, Vahe tee 4 ja lähiala_joonised.dwg	1.9 MB
DP_Loo, Biotiigi, Vahe tee 2, Vahe tee 4 ja lähiala_seletuskiri.pdf	2.3 MB
vgt02120_joonise_aluseks.dwg	1.1 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	MARKO MITTAL	38701312739	13.11.2023 11:19:19 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

6d:95:86:bc:19:6f:0a:ca:5c:34:4e:32:d8:f0:4b:60

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018

D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 D9 ED A3 33 93 71 C3 7A 3D B6 E2 A5 8D 2F C1 B9 44 65 7E 6F 62 72 86 B6 FE 72 E0 99 AE 02 DF D2

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.



MAA-AMET

Priit Põldma
Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie 02.07.2024 nr 6-4/5730-7
05.12.2024 nr 6-4/5730-10

Meie 04.07.2024 nr 6-3/23/9110-3
10.12.2024 nr 6-3/23/9110-5

Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneering

Austatud Priit Põldma

Esitasite Maa-ametile 02.07.2024 kirjaga nr 6-4/5730-7 kooskõlastamiseks Loo aleviku Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu (koostaja AS Kobras, töö nr 2020-140). Kooskõlastamise vajaduse on määranud Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 01.07.2024 kirjaga nr 14-3/2446-2 põhjusel, et planeeringualal asub geodeetiline märk.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Biotiigi kinnistule 2-3 korruseliste rida-, ühepere-, või kaksikelaamute püstitamiseks ning Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele äri- või tootmishoonete püstitamiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 4,5 ha.

Märkisime 04.07.2024 kirjas nr 6-3/23/9110-3, et planeeringualal asub kohaliku võrgu geodeetiline märk 12029 (GPA ID 292350), mille kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest. Vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 2 lõikele 1 on kohaliku geodeetilise töö korraldajaks kohalik omavalitsusüksus. Palusime kohalikul omavalitsusel kujundada seisukoht nimetatud geodeetilise märgi säilitamise, teisaldamise või kõrvaldamise tingimuste osas ning otsustada, kas vastav informatsioon on vajalik kajastada planeeringumaterjalides või mitte.

05.12.2024 kirjaga nr 6-4/5730-10 esitate *planeeringu uuesti kooskõlastamiseks, kuna Terviseameti nõuetest tulenevalt on planeeringusse sisse viidud muudatusi*. Planeeringuala piirneb Remmelga tee 3 kinnisasjaga (katastritunnus 24501:001:1423), mille riigivara valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning valitsema volitatud asutus on Maa-amet. Planeeringulahendusega ei kitsendata riigivara. Maa-amet nõustub 05.12.2024 arvamuse andmiseks edastatud Loo aleviku Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu (koostaja AS Kobras, töö nr 2020-140) lahendusega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Kivimaa

maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja

Kristi Kivimaa

56971915 kristi.kivimaa@maaamet.ee

Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaamet@maaamet.ee / www.maaamet.ee

Registrikood 70003098

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI

FAILI SUURUS

Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneering.pdf

160 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.

NIMI

ISIKUKOOD

AEG

1 KRISTI KIVIMAA

48211192751

10.12.2024 11:23:55 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

62:76:9b:54:5a:79:8d:ef:61:48:7d:3c:d5:67:45:61

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018

D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 2F 30 0B 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 04 20 20 BC 0E EA 7A CB 2C 81 19 38 6C B9 F4 74 5C F5 A3 2F D5 D3 6C 97 14 7F 5C 60 69 89 44 29 B6 32

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
OneDrive_2025-01-27.zip	18.2 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	KALEV SALVET	36109060224	27.01.2025 07:40:53 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

Loo Elekter AS/ Avalikui elektrivõrgu lahendus kooskõlastatud.

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

1e:13:f6:52:6d:cb:b4:72:61:d3:ff:e8:14:ec:3c:e8

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018 D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

ALLKIRJA SÖNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 57 96 51 A3 2B 0F 38 94 D5 B4 AC F4 FD 1E 0F 21 E4 B5 EB C6 6D 53 6F 24 3E 1B DC 1D 5A C5 E2 F8

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

--

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
OneDrive_2025-02-04.zip	18.2 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	AIN MUTLI	35306040221	04.02.2025 10:35:36 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

kooskõlastatud

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

56:f2:79:de:01:76:b1:6a:63:91:b0:b8:f8:19:f9:3b

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018 D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 20 F9 E1 F0 1F 29 7A 8A 7E 09 77 50 79 D8 27 78 B0 4D 7F 29 53 8C 8A C1 F8 DC A8 46 69 59 87 C7

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

--

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

5. Joonised