

aadress: Harju maakond Jõelähtme vald Liivamäe küla Metsa mü  
töö nr 99-20  
staadium: DP

---

## LIIVAMÄE KÜLA METSA maaüksuse detailplaneering

---



algatatud: 7. mai 2020

vastuvõetud:

kehtestatud:

huvitatud isik: OÜ Loo Kinnisvara

planeeringu koostaja:

**Ekseeder OÜ**

reg.kood 1265392510619

Kuldnoka 11-12 Tallinn

MTR - EEP002934 / EPE000911

Muinsuskaitseameti tegevusluba: nr E 816/2014

AutoCad'i litsents 396-21172406

juhataja Ü. Kunnus

**arhitekt-planeerija Ü. Kunnus**

Ekseeder OÜ MTR - EEP002934 / EPE000911

+372 514 7885

[ylle.kunnus@gmail.com](mailto:ylle.kunnus@gmail.com)

**Sisukord**

1.	Sissejuhatus .....	2
2.	Olemasolev olukord .....	4
2.1.	Asend.....	4
2.2.	Hoonestus ja rajatised.....	5
2.3.	Tehnovarustus .....	6
2.4.	Piirangud ja kitsendused .....	6
3.	Planeeringuga kavandata .....	6
3.1.	Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad .....	8
3.2.	Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneering .....	8
3.3.	Keskkonnakaitse abinõud.....	9
3.4.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	11
3.5.	Tehnovõrgud .....	12
3.5.1.	Elektri- ja sidevarustus .....	12
3.5.1.1.	Elektrivarustus.....	12
3.5.1.2.	Välisvalgustus .....	12
3.5.1.3.	Sidevarustus .....	12
3.5.2.	Gaasivarustus .....	13
3.5.3.	Soojavarustus .....	13
3.5.4.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	13
3.5.4.1.	Tulekustutusvesi.....	14
3.5.4.3.	Reovee kanalisatsioon.....	16
3.6.	Tuleohutuse tagamine .....	16
3.7.	Kuritegevuse ennetamine .....	17

**Joonised**

DP-01	Asukoha skeem	M1:20000
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M1:2000/5000
DP-03	Tugiplaan	M1:500
DP-04	Põhijoonis	M1:500
DP-05	Tehnovõrkude plaan	M1:500

**Lisad**

Lisa 1 3D illustratsioon

## Seletuskiri

### 1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Jõelähtme vallas Liivamäe küla lõunaosas Saha tee ja Ilunurme tee vahelisel alal asuvatele maaüksusele:

- Metsa (katastritunnus: 24504:001:0704) sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 10606m<sup>2</sup>), Osaliselt kuuluvad planeeringualasse olemasolevad planeeritava krundiga külgnevad sõiduteed:
- osa Ilunurme tee kinnistust (katastritunnus: 24501:001:1539, sihtotstarve: transpordimaa 100%, ca 250 m<sup>2</sup> ulatuses)

Detailplaneeringu algatamisel oli planeeringualasse arvatud ka osa Saha tee lõik 3 kinnistust (katastritunnus: 24501:001:0255, sihtotstarve: transpordimaa 100%), kuna käesoleva detailplaneeringuga seal tegevusi ei kavandata, siis on Saha tee planeeringualast välja jäetud.

Planeeritaval alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalal, mille juhtotstarvet ei ole kindlaks määratud. Metsa kinnistu läänepoolsel piiril algab üldplaneeringu kohane tiheasustusala, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa. Koostamisel oleva Jõelähtme valla uue Üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb käesoleva detailplaneeringu ala tervikuna tiheasustusalasse;

Arvestades üldplaneeringu üldistusastet, tuleb üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbeid käsitleda piirkonna üldiste arengusuundadena, piirdumata sealjuures kinnistukeskse lähenemisega. Lähtudes asjaolust, et planeeringuala piirneb läänest ärimaa juhtfunktsiooniga alaga ja planeeringualale ei ole üldplaneeringuga määratud muud otstarvet, realiseeritakse äri- ja tootmishoone kavandamisega üldplaneeringuga seatud piirkonna üldiseid arengusuundi. Seega on kavandatav detailplaneering kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohane.

Planeeritava ala suuruseks on ca 1 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Metsa kinnistule äri- ja tootmishoone kavandamiseks ning tehnovarustuse ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Saha teelt (kohalik tee nr 2451001) ning erateelt - Ilunurme tee

Metsa kinnistu ei ole hoonestatud, sellel ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Planeeringualale ei ole väljastatud ehitus- ega kasutuslube ehitiste rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad seadused ja normdokumendid ning arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- Planeerimisseadus

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Riigihalduse ministri käskkirjaga 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.
- Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209)
- uus Jõelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Jõelähtme valla ehitismäärus (vastu võetud 15. jaan. 2015.a nr 36, jõustunud 01. märts 2015.a
- Jõelähtme Vallavalitsuse 07.05.2020 korraldus nr 350 „Liivamäe küla Metsa maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Planeeritavate maaüksuste katastriplaan
- Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, RT I, 04.04.2017, 14
- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid, sh
  - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
  - Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
  - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
  - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine
  - EVS 812-4:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 4. Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus
  - EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
  - EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad tööd ja uuringud:

Geodeetiline alusplaan Harju Geodeesiabüroo OÜ töö nr 1908/02-II, mõõdistamine teostatud aprill 2013/ jaanuar-märts 2015 (talve tingimustes), täiendavad mõõdistamised: apr-mai 2017.a, aprill 2018.a, sept. 2019, juuni 2020. Koordinaadid on esitatud L-EST 97 süsteemis, kõrgused on esitatud EH2000 süsteemis.

Ehitusgeoloogilisi uuringuid krundil ei tehtud.

Vastavalt lähteülesandele (Jõelähtme Vallavalitsuse 07.05.2020 korraldus nr 350 „Liivamäe küla Metsa maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“) kuuluvad detailplaneeringu koostamisel arvestamisele järgnevad planeeringud:

- Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).

ning detailplaneeringu alal ja lähinaabruses koostatud järgnevalt loetletud detailplaneeringud (vt skeem joonisel DP-2):

- Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering, (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2019 otsusega nr 250)
- Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 detailplaneering (vastuvõetud Jõelähtme Vallavalitsuse 19.03.2020 korraldusega nr 231);
- Liivamäe küla Nahkru detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 28.11.2019 korraldusega nr 990).

## 2. Olemasolev olukord

### 2.1. Asend

Planeeringuala asub Harjumaal Jõelähtme vallas, Liivamäe küla lõunaosas Saha tee põhjaservas. Juurdepääs planeeringualale on Saha teelt. Planeeringualasse jääb osaliselt eratee – Ilunurme tee.

Planeeringuala hõlmab kinnistuid:

#### Metsa

katastritunnus: 24504:001:0704

sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 10606m<sup>2</sup>

#### Ilunurme tee

katastritunnus: 24501:001:1539

sihtotstarve: transpordimaa 100%

pindala: 6043 m<sup>2</sup> (jääb planeeringualasse ca 2000 m<sup>2</sup> ulatuses)

*Detailplaneeringu algatamisel oli planeeringualasse arvatud ka osa Saha tee lõik 3 kinnistust (katastritunnus: 24501:001:0255, sihtotstarve: transpordimaa 100%, kuna käesoleva detailplaneeringuga seal tegevusi ei kavandata, siis on Saha tee planeeringualast välja jäetud.*

Planeeritav ala maapind on tasane. Maapinna kõrgused jäävad Metsa maaüksusel vahemikku 33.96 – 34.50, planeeringualal olemasolevates sademevee kraavides on kõige madalamad kohad kõrgusega 32.63.

Planeeringualast lääne-, põhja- ning idasuunda jääb äri- ja tootmishoonetega hoonestatud piirkond., Saha teest lõunapoole jäävad seni hoonestamata elumumaa krundid (planeeritud Nahkru DP-ga, kehtest.28.11.19 VV korraldusega nr 990)

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega (vt Skeem 1 ning Kontaktala joonis DP-2):

#### põhjas

**Ilunurme tee 3** 24501:001:1538 Tootmismaa 80% Ärimaa 20% pindala 11611 m<sup>2</sup>  
krundil paikneb tootmishoone EHR kood 120873307, olmehoone EHR kood 121275907

#### idas

**Ilunurme tee 2** 24501:001:1528 Tootmismaa 80% Ärimaa 20% pindala 12524 m<sup>2</sup>  
krundil on tootmishoone EHR kood 121314757

#### kagus

**Saha tee lõik 4** 24501:001:0556 Transpordimaa 100% pindala 465 m<sup>2</sup>

#### lõunas

**Saha tee lõik 3** 24501:001:0255 Transpordimaa 100% pindala 2,45ha

#### edelas

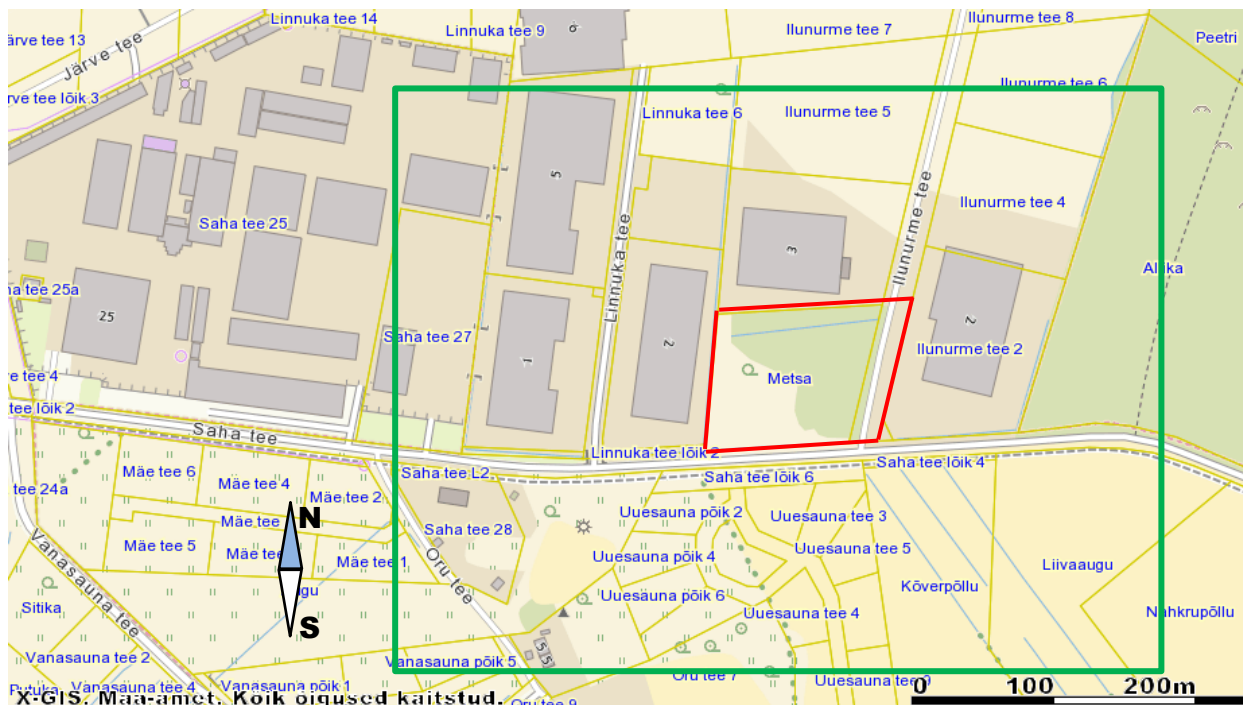
**Linnuka tee lõik 2** 24504:003:1017 Transpordimaa 100% pindala 362 m<sup>2</sup>

#### läänes

**Linnuka tee 2** 24501:001:0346 Tootmismaa 80% Ärimaa 20% pindala 10288 m<sup>2</sup>  
Krundil on tootmishoone EHR-kood 120754897

Loetletud kinnistute andmed on esitatud vastavalt Maaregistri andmetele (<http://geoportaal.maaamet.ee/>)





Skeem 1: Aukoha skeem (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)

planeeringuala

kontaktvööndi piir

## 2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeringualal hoonestus puudub. Metsa maaüksusel olemasolevad tehnovõrgud puuduvad. Piki Saha tee põhjaserva ning Ilunurme tee Metsa kü poolses servas on olemasolev sademevee kraav. Metsa maaüksusel on lokaalne sademevee kogumiskraavi lõik, mis pole teiste piirkonna sademetevee kogumiskraavidega ühendatud.



Foto 1 ja 2 Vaade planeeringuala lõunaservale piki Saha teed lääne poole, paremal on näha Linnuka tee 2 kinnistul paiknev tootmishoone

### 2.3. Tehnovarustus

Planeeringuala lähipiirkonnas on olemasolevad tehnovõrgud:

- Planeeringualast põhjapoole jääb olemasolev maagaasi jaotustorustik Loo-Maardu B3 (AS Eesti Gaas), piki Ilunurme teed on planeeringuala põhjaservani rajatud gaasivarustuse jaotustorustik (Eesti Gaas AS)
- Planeeringuala põhjaservast 34m kaugusel Ilunurme tee 3 krundil asub Kraavi alajaam (Loo Elekter AS)
- Ilunurme tee serva on rajatud sidekaabelliin kuni planeeringuala kirdenurgani (Ilunurmet OÜ)
- Ilunurme tee servas on väljaehitatud veevärgi- ja kanalisatsiooni torustik kuni planeeringualal kirdenurgani (Loo Vesi OÜ)
- Lähim olemasolev tulekustutusvee hüdrant (ÜVK) asub Ilunurme tee2 krundil tänava poolses servas
- Saha tee põhjaserva ning Ilunurme tee Metsa kinnistu poolses servas on olemasolevad sademetevee kraavid

### 2.4. Piirangud ja kitsendused

Planeeritaval alal ei asu kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid.

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

Planeeringuala ei kuulu märgalade, pinnavormide, metsade, ja pinnavormidega kaetud alasse.

Planeeringuala ei kuulu Natura 2000 võrgustikku kuuluvate alade hulka.

Planeeringuala ei kuulu rohevõrgustikku

Saha tee põhjaserva ning Ilunurme tee Metsa kinnistu poolses servas on olemasolevad sademetevee kraavid

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 20.mai 2020) ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Planeeringualasse osaliselt jäävale erateele Ilunurme teele on seatud juurdesõidutee servituut  
Saha tee on avalikult kasutatav tee

## 3. Planeeringuga kavandatav

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualal olemasoleva Metsa maaüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine Tootmismaa 80% + Ärimaa 20% sihtotstarbeks ning ehitusõiguste ja muude hoonestustingimuste määramine krundile tootmis-/ärihoonete ehitamiseks. Krundile kavandatakse juurdesõit Ilunurme teelt, planeeritakse tehnovõrkudega varustatus.

#### Kruntide moodustamine

pos nr	plan. krundi pindala (m²)	plan. krundi sihtotstarve (katastriüksuse liigi järgi)	moodustatakse kinnistust (katastriüksuse nr)	liidetavate - lahutatavate osade suurus	osade senine sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile
1	10606	T 80% + Ä 20%	Metsa 24504:003:0704	-	M100%

Planeeringuga ei kavandata uute kruntide moodustamist. Planeeringualasse osaliselt jääva Pos.2 Ilunurme tee krundipiire, sihtotstarbeid ega ehitusõigusi ei muudeta.

**Planeeritava maa-ala tehnilised näitajad:**

planeeringuala suurus	ca 1 ha
kruntide arv	3
maa-ala bilanss:	
Tootmismaa 80% + Ärimaa 20%	84% 10606m <sup>2</sup>
Transpordimaa	16% 2040 m <sup>2</sup>
hoonetealune pind	4800m <sup>2</sup>
kavandatud hoonete arv	4
parkimiskohtade arv	22

Tootmis- ja Ärimaa sihtotstarbelisele krundile pos 1 on määratud hoonestustingimused, krundile on lubatud ehitada 1 kuni 4 korruseline maksimaalselt kuni 14,5m kõrgune põhihoonet ja lisaks 3 kuni 2-korruselise kuni 8m kõrgust abihoonet.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud printsiibist, et tootmismaa kruntidel on ehitistealune pind maksimaalselt kuni 70% krundi pindalast ning haljasmaa osakaal on vähemalt 20% krundi pindalast.

**Planeeritud ehitusõigus**

pos nr	aadress/ ette-paneik	plan. krundi pindala (m <sup>2</sup> )	lubat.max ehitiste- alune pind (m <sup>2</sup> )	hoonete lubat.max kõrgus plan. maa- pinnast põhi- hoone/abih. (m)	lubat. max korruselise põhihoone/abihoone	max hoonete arv krundi põhihoone/abihoone	lubat.suurim kinnistu täisehitus %	nõutav min. tulepüsivus	planeeritud maa sihtots- tarve ja osa-kaalu % (katastriüksuse liigiti)	plan.parkimis-kohtade arv krundil
1	Ilunurme tee 1	10606	4800	14,5/8	4/2	1/3	46	TP3	T 80% + Ä20%	22

**Märkused:**

1. Planeeringualasse jääb osaliselt Transpordimaa sihtotstarbega maaüksus

Pos.2 Ilunurme tee lõik (kü tunnus 24501:001:1539), käesoleva planeeringuga sellele maaüksustele ehitusõigust ei kavandata ning krundi sihtotstarvet ega piire ei muudeta

2. Planeeritava krundi pos 1 (Metsa mü) krundi piire ei muudeta, arhitektuurinõuded vt seletuskiri ptk 3.1

\* parkimisnormatiiv: arvestatud on 1 parkimiskoht /250 suletud brutopinna kohta – vt ptk 3.4

Planeeringuala lähiümbruses on Järve tee ja Saha tee vahelisel alal juba väljakujunenud tootmis- ja ärihoonete ala. Planeeritu sulandub olemasolevasse ja varem planeeritud tootmispiirkonda. Detailplaneeringuga järgitakse väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid ja kõrgusi. Ehitistele esitatavad arhitektuurinõuded vt ptk 3.1

Planeeringualal on tootmistegevuseks kavandatud metalldetailide tootmine. Tootmistegevuse läbiviimine korraldatakse kinnistes hoonetes. Tootmishooned planeeritakse ehitada nii, et tootmismüra välja ei kosta. Lähtudes senisest praktikast - naaberkinnistul toimub planeeritavaga analoogne tootmistegevus, ei kaasne kavandatava samalaadse tootmistegevusega eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn, sest tootmistegevuse iseloom ei eelda seda.



### 3.1. Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad

#### Hoonete välisviimistlus ja konstruktsioonid:

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Krundil kasutada ühtses stiilis välisviimistluslahendust. Erinevaid materjale võib omavahel kombineerida ning fassaade liigendada. Fassaadi viimistlusmaterjal: laudis, tellis, looduslik kivi, betoon, krohvipind, plekk, klaas, Katusekattematerjalid ja välisviimistlusmaterjalid valida sobivuses hoone arhitektuuriga. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on vaba – vastavalt arhitekti ettepanekule. Mitte kasutada kirevaid värvilahendusi. Hoonete seinte välisviimistluseks on lubatud kasutada kuni 3 erinevat põhimaterjali ja kuni 3 põhilist värvitooni. Hoonete ehitusprojekti eskiis kooskõlastada valla arhitektiga.

#### Katused:

Põhihoone katuseharja suund kavandada soovitatavalt risti või paralleelselt mõne krundi küljega. Katusekalle 0°-20°, Lubatud on ühe- või kahepoolne katuse kalle; maksimaalselt võib hoonel kasutada kuni kolme erinevat katusekallet. Katusekatte materjali toon – tume (must, tumehall, tumepruun, tumeroheline vms)

Katusekattematerjal: plekk, rullmaterjal, bituumensindel

#### Kõrgused

Hoonete sokli kõrgus maapinnast kuni 1,0m

Põhihoone suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast on 14,5m, abihoonetel 8m; hoonete suurim lubatud korruselisus on põhihoonel kuni 4 korrust ja abihoonetel kuni 2 korrust.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3, sealjuures tuleb arvestada tootmise iseloomust ning hoonestuse paigutusest tulenevaid nõudeid hoonete tulepüsivusele – hoonete tulepüsivusnõuded täpsustatakse ehitusprojektidega.

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele.

Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Ehitusloa kohustuseta alla 20m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrguseid hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale.

### 3.2. Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneering

Hoonestatavatel Tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntidel tuleb tagada üldplaneeringu-kohane haljastusega pinna osakaal (koos madalhaljastusega) minimaalselt 20% krundi pindalast. Planeeringuga on ette nähtud kõrghaljastusega ala rajamine Saha tee poolsesse serva. Planeeringuga on näidatud hoonestuse soovituslikud asukohad. Hoonete täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga. Kruntide ehitusprojektidega tuleb lahendada ka haljastus. Planeeringu põhijoonisel DP-04 on näidatud haljastuse soovituslik paiknemine krundil, täpsem kõrghaljastuse paiknemine lahendatakse projekteerimise järgmises staadiumis

Planeeringualal on tegemist on paepealse platooga ja olemasolev pinnas on suhteliselt õhuke. Kõrghaljastuse rajamiseks tuleb paepinnasesse projektiga ette nähtud kohtadesse süvendada augud, mis täidetakse hiljem viljaka mullaga. Istutusaugu suurused ja istutatava taimmaterjali liigilisus määratakse haljastusprojektiga.

Ehitusprojekti koostamisel täpsustada säilitatavad puud. Kuna uusistutuste rajamine on paepinnasel raskendatud, siis tuleb kogu planeeringualal vältida liigset raiet ning säilitada hoonestusest ja teedest vabal alal maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Haljastuslahendus koostada ehitusprojekti staadiumis konkreetse tootmishoonete paigutuse ja manööverdusala vajaduse täpsustumisel.

Hoonestusaladest ning teedest ja platsidest väljapoole jääval maa-alal tagada loodusliku ilme säilimine hooldusvõtete abil.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 nõuetele.

Kuna tootmishoonete spetsiifikast tulenevalt on hoonestuse ümbruses suured liiklusalad, siis on soovitatav kasutada osaliselt asfaltkatte asemel murukivi-sillutist või murukärjega tugevdatud muruala (näiteks jalgteed, sõidautode parkimiskohad). Raskeveokite liiklusalad näha ette kõva katendiga teede ja platsidena.

#### Piirded

Krundi pos 1 piiridele võib rajada piirdeaia. Krundi piirded peavad sobima hoonestuse välisviimistlusega ning naabermaaüksuste piiretega. Kõrgus soovitatavalt 1,5m, maksimaalselt lubatav kuni 2,0 m. Täpne aia ja väravate asukoht ning tüüp täpsustada ehitusprojektiga.

Planeeringuala teedepoolsetele servaaladele on rajada kõrghaljastusega haljasala.

#### Vertikaalplaneering

Planeeringu alal on maapind suhteliselt tasane, olemasolevad maapinna kõrgused jäävad planeeringu alal Metsa maaüksusel vahemikku 33.96 – 34.50. Sealjuures on planeeritav krundi mõõtmed ida-lääne suunas üle 110m ning põhja-lõuna suunas ca 100m. Planeeritava krundiga pos 1 külgnevad olemasolevad sademetevee kogumiskraavid piki Saha tee põhjaserva ning piki Ilunurme tee serva.

Maapinna kõrguste oluline muutmine pole otstarbekas ja seda pole kavandatud. Krundisisene vertikaalplaneering täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus kui on selgunud täpsem hoonete ja teede ning platside paigutus krundil. Ilunurme teel ning Saha teel käesoleva planeeringuga olemasolevaid kõrguseid ei muudeta.

#### Sademevee käitlemise põhimõtted vt ptk 3.5.4.2

### **3.3. Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeringuga kavandatud lahendusega tagatakse üldplaneeringu-kohane haljastuse protsent (20%), nõuetekohane heitvee kogumine ja ärajuhtimine. Mürarikkad tegevused teostatakse siseruumides. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, siis tuleb KSH koostamine algatada.

Planeeritava tegevusega võib kaasneda liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid eeldada ei saa ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele. Planeeringuga kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Planeeringu joonisel DP-4 on näidatud haljasalade soovituslik asukoht planeeritud kruntidel – haljastuslahendus täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Planeeringulahenduses on nõue, et tagatakse nõuetekohane heitvee kogumine ja ärajuhtimine ning mürarikkad tegevused teostatakse siseruumides.

Haljastustööde teostamisel kasutatakse ära planeeritud hoonestuse ja teede- ning platside alustelt aladelt rajamistööde ettevalmistamisel pinnase koorimisel üle jäävat materjali.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.

Planeeringualale kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Alale võib kavandada ainult sellist ettevõtlust, mille puhul hoonetes ja nende välisterritooriumil ei tekitata ega ületata normeeritud lubatud müra ja õhusaastet. Alale ei või keskkonda reostatavat ettevõtlust planeerida. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Kui planeeringualal kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatuse üle ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle

Planeeringualal on tootmistegevuseks kavandatud metalldetailide tootmine. Tootmistegevuse läbiviimine korraldada kinnistes hoonetes. Tootmishoone(d) tuleb ehitada nii, et tootmismüra välja ei kosta. Lähtudes senisest praktikast - naaberkinnistul toimub planeeritavaga analoogne tootmistegevus, ei kaasne kavandatava samalaadse tootmistegevusega eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn, sest tootmistegevuse iseloom ei eelda seda. Kuna metalldetailide tootmine on potentsiaalselt olulise keskkonnamõjuga tegevus, tuleb arvestada, et kohalik omavalitsus võib nõuda ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnamõjude hindamise teostamist. Ehitusprojekti staadiumis on võimalik konkreetselt hinnata, milliseid metalle, millises koguses ja millise tehnoloogiaga töödeldakse ning sellest sõltuvalt võib tekkida keskkonnamõjude hindamise vajadus.

Ehitusprojekti koostamisel kaaluda metalldetailide maha- ja peale laadimise teostamist veokitele kinnises ruumis. Laadimistevõimega võib kaasneda häirivat impulssmüra. Tekkiva müra vähendamiseks teostada laadimistevõime võimalusel siseruumides. Tootmishoonete sundventilatsioonilavad projekteerida selliselt, et minimeerida tehnosüsteemide töötamisest tekkivat mürataset, mis väljub planeeringuala territooriumilt. Eriti oluline on vältida müra edasikandumist elamuteni.

Tööstusmüra ning äri- ja kaubandustevõime müratasetmed ei tohi elamu maa-alal ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normatasetmed ja müratasetme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud II mürakategooria tööstusmüra piirväärtust.

Detailplaneeringu elluviimisel ning kavandatava tegevuse käigus tuleb hinnata kujunenud olukorda ning kaaluda vajadusel täiendavaid müra leevendavaid meetmeid.

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need asuksid elamutest võimalikult kaugel. Tehnoseadmetest lähtuvad müratasetmed peavad vastama KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud II mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele.

Ehitusaegsed müratasetmed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra piirväärtust.

Jälgida, et ehitusaegsed ning detailplaneeringu realiseerumise järgselt alalt lähtuvad vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Kohalikul omavalitsus võib vajadusel konkreetsete kavandatavate tootmisprotsesside täpsustumisel ehitus- ja kasutusloa väljastamisel nõuda täiendavate meetmete rakendamist (näiteks müraülevõtte teostamise küsimine) ennetamaks müra ja õhusaaste häiringuid piirkonna elanikele.

Planeeritud tootmis- ja ärimaa krundi pos. 1 Saha tee poolsesse serva jätta kõrghaljastusega haljasriba. Haljastuse rajamise/olemasoleva säilitamisel tuleb arvestada Ilunurme tee ja Saha tee ristmikul tee nähtavuskolmnurgaga

Planeeringualale lähimad Nahkru DP-ga planeeritud elamumaad jäävad teisele poole Saha teed ning selle serva Nahkru DP-ga kavandatud kaitsehaljastust. Käesoleva DP kohaselt rajatakse Saha tee põhjaserva täiendavalt kõrghaljastusega puhverala

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamutega. Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (23.00-7.00).

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 842:2003 *Ehitiste Heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* nõudeid ning kasutada hoonetel mürakindlaid aknaid. Hooned projekteerida sundventilatsiooni ja õhupuhatusega, tagada siseruumides normeeritud mikrokliima ja õhupuhtus ning müra- ja vibratsiooni normtasemed.

Detailplaneeringuga kavandatud uute pindade kütmine on kavandatud gaasiküttena (planeeringuala läbib gaasitorustik), tulenevalt maagaasi koostisest ei eraldu põlemise käigus peentolmu.

Detailplaneeringualale on varem kehtestatud Ilunurme DP-ga ette nähtud piki Ilunurme tee serva rajada tänavavalgustus. Krundisisene (sh hoonete kõrval asuvate platside kohtvalgustus) lahendatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Arvestades planeeritava hoonestusala paiknemist Nahkru DP-ga planeeritud elamukruntidest teisel pool Saha teed mille mõlemas serva on ette nähtud rajada kaitsehaljastus, siis ei kaasne piirkonna elanike heaolule valgusreostuse olulist negatiivset mõju. Üldvalgustus võib pigem paikkonna turvalisust tõsta, kuid seda eelkõige siiski tulevase tootmis- ja ärimaa hoonete alal.

Võimaliku õnnetuse või muu avariilise rikke korral peavad kõik sel hetkel käitises (käitise vahetus läheduses) viibivad isikud järgima ohutusnõudeid. Esmaabi vajavatele inimestele tuleb anda võimalusel esmaabi ja nad ohutusse kohta toimetada. Vajadusel tuleb kutsuda abi (kiirabi, tuletõrje).

Jäätmekäitus lahendatakse kinnistutel vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele. /Jõelähtme Vallavolikogu määrus 28. 02. 2013 nr 112/

Sorteeritud jäätmete kogumiseks tuleb konteinerid paigutada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Olmereoveed kanaliseeritakse, juhitakse magistraalvõrku ja sealt edasi puhastusseadmetesse. Olemasolevate hoonestatud naaberkinnistute sadevesi on juhitud sademevee kanalisatsiooni abil sademevee kogumiskraavidesse. Planeeringuga kavandatud hoonestusalale ehitamisel korraldada sademevee äravool, võimalusel taaskasutada hoonete katustelt kogutavat sademeteveett (vt ptk 3,4,5,2), maksimaalselt immutada sademeveesi omal krundil pinnasesse. Keelatud on sademevee juhtimine olmekanalisatsiooni. Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule, see on vajalik tagada hoone ehitusprojekti koostamisel krundi vertikaalplaneerimisega.

Planeeritaval alal maaparandussüsteemid puuduvad

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada hilisematel haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

### 3.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringuala lõunaserv külgneb Saha teega. Juurdesõiduks planeeringuala kinnistule pos 1 on varem Ilunurme mü DP-ga planeeritud teedevõrku kuuluv Ilunurme tee, mis on praeguseks osaliselt välja ehitatud,

Ilunurme DP-ga on Ilunurme tee sõiduteega paralleelselt reserveeritud maa-ala perspektiivse kergliiklustee ehitamiseks,

Juurdesõit krundile peab laiuselt vastama tuleohutusnõuetele.

Konkreetne planeeritud tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundi sisene liikluslahendus täpsustatakse hoonete ehitusprojektidega. Sealjuures krundisisised läbipääsud ja ühendusteel peavad tagama juurdepääsu päästemeeskonnale ja –tehnikale.

Parkimine lahendatakse omal krundil arvestades parkimisvajadusi vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 tabel 9.1, aluseks võtta keskuse klass II-IV vajadused. Tööstusettevõtete ja ladude puhul on arvestatud 1 parkimiskoht 250m<sup>2</sup> hoone brutopinna kohta. Konkreetse tootmistegevuse iseloomust ja tootmises töötajate arvust tulenevalt võib planeeritud arvutuslikku parkimiskohtade vajadust ehitusprojekti koostamisega täpsustada vastavalt tegelikule vajadusele.

*Detailplaneeringus on arvestatud parkimiskohtade arv planeeritud hoonestuse orienteeruva võimaliku brutopinna järgi: arvestades, et ca 4000m<sup>2</sup> on 1-korruseline tootmishoone ja ca 750m<sup>2</sup> 2 korruseline admin-olme ja tehno ruumidega hooneosa, siis orienteeruv maksimaalne brutopind oleks 4000m<sup>2</sup>+1550m<sup>2</sup>=5500m<sup>2</sup>, mille kohta on arvutuslikult vajalik ette näha  $5500:250=22$  parkimiskohta*

Rasketehnika liikluseks kasutatavad alad peavad olema kõva katendiga ning nendelt aladelt kogutavad sademeteveed juhitakse läbi õlipüüdurite. Sõiduautode liiklusalad võivad olla kruuskattega või bet. sillutiskiviga kaetud. Põhimõtteline krundisisene soovituslik liiklusskeem on näidatud põhijoonisel DP-04. Krundisisene teede ja platside lahendus täpsustatakse ehitusprojektidega.

### 3.5. Tehnovõrgud

Detailplaneeringuga kavandatakse tehnovõrkude põhimõttelised asukohad planeeringuala kruntide veevarustuseks, reovee ja sademevee ärajuhtimiseks ning gaasivarustuse, sidevarustuse ja elektrienergia kättesaadavuse tagamiseks.

#### 3.5.1. Elektri- ja sidevarustus

##### 3.5.1.1. Elektrivarustus

Detailplaneeringuga määratakse Metsa kinnistule planeeritud objektide elektrivajadus ning antakse elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Loo Elekter AS tehnilistele tingimustele nr. 16-2020, koostamise kuupäevaga 22. mai .2020. kehtivusega kuni: 22. mai. 2022, milles on määratud kinnistu perspektiivne elektrivarustus naabrusest, Ilunurme tee 3 Kraavi alajaamast, ja kasutada selleks juba varem alajaama trasside servituudialale paigaldatud elektrikaablikaitse reservtorustust.

Kinnistu võrguettevõtte liitumispunkt ja elektri tarbimisarvestus on kavandatud alajaama sisse ja sel juhul puudub arvestiga liitumiskilbi paigaldamise vajadus kinnistu piirile. Alajaamast hoone peajaotla(te)ni planeerida elektrivarustus maakaabelliinidega

##### 3.5.1.2. Välisvalgustus

Ilunurme tee serva on varem Ilunurme DP-ga planeeritud välisvalgustusmastid toitekaabliga AXPk 4G16 alajaamade juurde paigaldatavatest juhtimiskilpidest. Lülitamine hämarusanduri või astronoomilise programmkellaga. Käesoleva planeeringuga seda ei muudeta, Ilunurme tee äärne tänavavalgustus lahendatakse Ilunurme DPga planeeritud tänavavalgustuse lahenduse järgi.

Planeeritud Tootmis- ja ärimaa (Metsa mü) krundisisene välisvalgustus lahendatakse kinnistu ehitusprojektiga, toitega kinnistu elektrivarustusest ja autonoomse juhtimisega hämarusanduri(te) ja programmkella abil

##### 3.5.1.3. Sidevarustus

Metsa mü sidekanalistsiooniga liitumine on planeeritud Metsa kinnistu piirini välja ehitatud lähimast sidekaevust.

### 3.5.2. Gaasivarustus

Metsa MÜ kinnistu asukohaga Metsa MÜ, Liivamäe küla, Jõelähtme vald, Harjumaa gaasivarustus on lahendatud vastavalt Gaasivõrgud AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks 03.06.2020 nr PJ-1825/20

Planeering on koostatud kinnistu kohta vastavalt joonisele.

Kinnistut hakatakse gaasiga varustama Ilunurme teel paiknevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult (vajab pikendamist mööda Ilunurme tee maa-ala). Planeeritavale gaasitorustikule on ette nähtud servituudi ala gaasitorustiku kaitsevööndi ulatuses (1+1 m).

Planeeritava uue torustiku pikendus ja ühendus tehakse vastavalt asendiplaanilisele lahendusele ja maakraan planeeritakse enne kinnistu piiri, vt joonis DP-05

Kinnistu planeeritavaks soojavajaduseks on ~1000kW

Maksimaalne gaasikulu eelpool toodud võimsuse juures on 108nm<sup>3</sup>/h.

Katlaseadme projekteerimisel võimsusega üle 1000 KW kinnistu kohta tuleb taotleda Keskkonnaametist õhu saasteluba.

### 3.5.3. Soojavarustus

**Soojavarustus** on kavandatud lokaalselt gaasikatelde baasil. Gaasivarustus katelde toimimiseks on kavandatud vastavalt gaasivarustuse peatükile. Gaasiküte on põhiküte ning seda saab kombineerida soojuspumpade- ning elektriküttega.

### 3.5.4. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala kruntide veevarustus ja kanalisatsiooni lahendus koostatakse vastavalt OÜ Loo Vesi tehnilistele tingimustele nr 30/2020 04.06.2020

Veevarustuse tagab olemasolev liitumispunkt Ilunurme teele paigaldatud maakraanist MK-5, mis jääb ühtlasi kinnistu liitumispunktiks Liivamäe küla ühisveevärgiga. Planeeringulahenduses ei muudeta veevärgi liitumispunkti asukohta. Orienteeruv olmevee vajadus (lubatud) kuni 4 m<sup>3</sup>/h. Täpsem veevajadus määratakse hoone projekteerimisel lähtudes nende ruumiprogrammist.

Planeeritud krundi veeühenduse torustik rajada PE PN10 plastsurvetorudest. Paigaldamissügavusega on 1.80 m toru peale. Maa-alune torustik peab olema paigaldatud tihendatud liivaalusele ja torustiku kohale paigaldada märkelint, torustik paigaldada koos märkekaabliga. Torude omavaheliseks ühendamiseks pökk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke.

Veetorustikule paigaldada asukoha määramiseks min 1,5mm<sup>2</sup> ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad näha ette tuua tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik".

Kaevetööd kooskõlastada vajadusel teiste kommunikatsioonide valdajatega.

Veetorustiku paiknemine krundil, vajalik läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.



### 3.5.4.1. Tulekustutusvesi

Planeeringuala suurus on ca 1 ha. Planeeringuala läbiva Ilunurme tee servas Ilunurme tee 2 krundil on olemasolev maapealne hüdrant (ÜVK).

Põhiline hoonete kasutusviis planeeringualal on VI - tootmishooned. Metallitööstuse puhul jääb põlemiskoormus eeldatavalt alla 600 MJ/m<sup>2</sup>. Käesoleval ajal puudub täpsem info planeeringuale rajatavate tootmishoone(te) kohta, lähipiirkonnas olemasolevad analoogsed metalldetailide tootmishooned on põlemiskoormusega 300 MJ/m<sup>2</sup>, tuleohuklassiga 1.

Vastavalt EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus on VI kasutusviisiga ehitisele põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m<sup>2</sup> kui hoone on kaitstud AKS-iga on 10 l/s ning arvestuslik tulekahju kestvus 2t,

Kui planeeringualale kavandatakse suurema põlemiskoormusega tootmishooneid, siis tuleb ehitusprojekti koostamise käigus teha täiendavalt konkreetset arvestust nõutava kustutusvee koguse kohta ning vajaduse korral paigaldada oma krundile täiendav tulekustutusvee mahuti.

### 3.5.4.2. Sademetevee käitlemine

Sademeveest vabanemiseks on soovitatav eelistatult kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Planeeringualal on olemasolevate sademevee kogumiskraavide võrgustik Metsa mü Ilunurme tee poolisel ja Saha tee poolisel piiril. Krundisisesed lahendused tehakse krundi hoonestamisel ehitusprojektiga. Maksimaalselt immutada sademetevesi omal krundil. Planeeringuala põhjaosas olemasolev piirkonna sademetevee kraavide võrgustikuga mitte seotud lokaalne kraavilõik likvideeritakse.

Sademeveekanaliseerimisest tohib sademeveelaskme kaudu veekogusse juhtida sademevett, mille reostusnäitajad ei ületa reostusnäitajate piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille reostuskoormus on 2000–9999 ie, välja arvatud heljuvaine sisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ning naftasaaduste sisaldus sademevees ei tohi ületada 5mg/l (vastavalt kehtivale normatiivile: „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostus-näitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed1 (vastu võetud 29.11.2012, akt nr 99).

Vajadusel tuleb vee erikasutusloa vajalikkuse väljaselgitamiseks pöörduda Keskkonnaameti poole (uus veeseadus § 187 p 6).

Võimaluse korral taaskasutada hoonestuse katuselt kogutavat sademetevett tehnilise veena, wc-des ning territooriumi hooldamiseks ja haljasalade kastmiseks. Planeeritud hoonestuse katustelt kogutav sademetevesi taaskasutamisele mitte kuuluvas osas immutatakse omal krundil pinnasesse - juhitakse haljasaladele ja kraavidesse.

Krundi pos1. sisestelt kõva katendiga teedelt ja platsidelt kogutav sademevesi juhitakse läbi õlipüüdurite ja suunatakse seejärel kas otse või torustiku kaudu sademevee kogumise kraavidesse.

Ülejäänud krundi territooriumitelt tulev sademevesi liigub haljasalal või puhvertsoonis, kust imbub pinnasesse või valgub kraavidesse. Pinnakate selleks on sobiv - paepealne, kergesti vett läbilaskev rähkne saviliiv.

Hoonestusalal lahendatakse sademevee kogumine konkreetsete hoonete asukohtade selgumisel ehitusprojektiga. Ilunurme tee äärne sademete vee kogumiskraav viiakse juurdesõidutee alt läbi truubiga.

Keelatud on sadevee juhtimine naaberkinnistutele. Trasside ehitamisel läbi naaberkinnistute on vaja ehitusprojekt kooskõlastada kinnistu valdajaga ning seada torustike kasutamise jaoks kitsendused.

Kuna antud alal on tegemist kaitsmata põhjaveega alaga, siis sajuveed võib pinnasesse immutada ja/või kraavi juhtida ilma puhastamata vaid siis, kui sajuvesi ei ole saastunud. Tööstusalalt pinnasesse immutatav ja kraavi juhitav sadevee reostusnäitajad ei tohi ületada Vabariigi Valitsuse poolt 29.11.2012 vastu võetud määruse nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed1" sätestatud nõudeid. Raskeveokite liiklusaladelt kogutav sademetevesi tuleb juhtida läbi õlipüüdurite.

Täpsustatud hinnangut sadevee vooluhulkadele on saab anda ehitusprojektide koostamisel, kui selguvad täpsustatult hoonestatavate alade pinnad ning katendite ulatus. Vajadusel teostatakse kraavide ja truupide seisukorra hindamiseks esimeses planeeringu realiseerimise etapis koostatava juurdesõidutee ja kruntideväliste tehnovõrkude ehitusprojektide koostamise käigus ka hüdrotehniline uuring.

Sademetevee eesvooluks on kaks olemasolevat sademetevee kogumiskraavi  $h_{\text{keskm}} = 80\text{cm}$ , mis paiknevad planeeritava krundi pos 1 külgedel ja kuhu juhitakse hoonete katustelt ja teedelt ning platsidelt kogutud sademetevesi (väljaarvatud taaskasutusse suunatav) ning kuhu imub ka osaliselt haljastusega alade sademetevesi.



Foto 3 Olemasolev sademevee kogumiskraav Saha tee Metsa kinnistu poolses servas.



Foto 4 Olemasolev sademevee kogumiskraav Saha tee ääres sõidutee ja kergliiklustee vahelisel alal

### 3.5.4.3. Reovee kanalisatsioon

Planeeritava ala kruntide veevarustus ja kanalisatsiooni lahendus koostatakse vastavalt OÜ Loo Vesi tehnilistele tingimustele nr 30/2020 04.06.2020

Projekteeritavalt alalt on lubatud maksimaalselt kanaliseerida 4 m<sup>3</sup>/d. Kogust ületada pole lubatud.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga näha ette Ilunurme tee paigaldatud kaevus K-5L.

Torustikud projekteerida võimalusel teekinnistule, kuid mitte sõidutee alla.

Projekteerimisel näha ette kasutada ainult PE või PP keeviskaevu.

*Kinnistu kanalisatsiooni ühendustorustiku minimaalne läbimõõt peatorustikust liitumispunktini on 160 mm.*

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumine ühiskanalisatsioonisüsteemi.

Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb ette näha kaevus sees. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. (Kaevu väliselt ei tohi kasutada põlvi).

Ette näha lubatud maksimaalne ovaalsus plasttorudel 8% peale paigaldamist.

Uputuse vältimiseks peab projekteeritav liitumiskaevu põhi olema projekteeritud kõrgemale kui tänavatorustiku lagi.

Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstud mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest.

Kaped ja kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 "Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruksiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll".

Haljasaladel näha ette paigaldada kapede ja kaevu luukide alla betoonist tugirõngas.

Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema ette nähtud tihendada liivaga.

### 3.6. Tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendatakse ehitusprojektiga.

Nimetatud hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3 ja selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest nimetatud arvvaartustest. Planeeritavatel kruntidel on arvestatud, et ehitatavad hooned on vähemalt tulepüsivusklassiga TP3, sealjuures arvestatakse tootmise iseloomust ning hoonetuse paigutusest tulenevaid nõudeid hoonete tulepüsivusele – hoonete tulepüsivusnõuded täpsustatakse ehitusprojektidega.

Tuletõrje veevarustus vt ptk 3.5.4.1. Tuletõrje vesi peab vastama EVS-812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Hoonete sisesed tuletõrjeveevarustuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Tuletõrje veevõtukohale peab olema tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus, tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ja tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.

Tulekustutusvett saadakse planeeringuala servast 24m kaugusel olemasolevast Ilunurme tee äärselt tulekustutusvee hüdrandist.

Ehitatavate hoonete kaugus krundi piirist on > 4,0 m, hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3. Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, sh Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele Tootmishoonete projekteerimisel lähtuda normatiivist EVS 812-4:2011 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.

Detailplaneeringule järgneva ehitusprojektiga määratakse konkreetsete hoonete tootmise iseloomule vastav tulepüsivusklass ja tuletõkkeseksiooni pindala.

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

### **3.7. Kuritegevuse ennetamine**

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis kehtib standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a., mis puudutab linnalise keskkonna probleeme ja annab soovitusi. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil viia planeerimislahenduste abil miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

#### Korrashoid.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

#### Nähtavus.

Soovitav on loobuda kõrgetest mitteläbinähtavatest piiretest. Sissekäigud hoonetesse peaks olema hästi nähtavad. Pole soovitatav varjata neid ka haljastusega. Pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsioonidega – kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja piirdeaedadele eelistada läbinähtavaid (nt võrkaedu).

#### Välisvalgustus.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvele, naabritele ja möödakäijatele, pidurdab kurjategijaid.

#### Territooriumi piiramine.

Oluline on territooriumi või selle osade piiramine piirdeaiaga, mis hoiab ära juhuslike inimeste sattumise tootmishoonete juurde.

#### Muud meetmed.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedel tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvauksed ja –aknad tagavad parema tulemuse. Alati annavad häid tulemusi ka mitmesuguste valvesüsteemide ja videojälgimise rakendamine.