

HARJUMAA
JÕELÄHTME VALD
LOO ALEVIK

SEPA TEE 3 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING



PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: **Jõelähtme Vallavalitsus**, registrikood
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202
Jõelähtme vald, Harjumaa
kantselei@joelahtme.ee
60 54 887

DETAILPLANEERINGUST HUVTATUD ISIK: **Jaager OÜ**, registrikood 10626568
Jõekalda 1, Kaliküla, Põltsamaa vald 48008
info.jaager@gmail.com

DETAILPLANEERINGU TEHNILINE KOOSTAJA: **Casa Planeeringud OÜ**, registrikood 11647744
Liivalaia 29-57, 10118 Tallinn
Tel 5072826
e-mail casa@casa.ee
ARHITEKT: Gert Sarv (volitatud arhitekt tase 7)
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

SISUKORD

A. Menetlusedokumentid

B. Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.
3. LÄTEOLUKORD.
 - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.
 - 3.2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.
 - 3.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.
 - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.
 - 3.5. Olemasolev tehovarustus.
 - 3.6. Olemasolev keskkond ja haljastus.
 - 3.7. Kehtivad kitsendused.
4. PLANEERINGULAHENDUS.
 - 4.1. Üldplaneeringust tulenevad nõuded.
 - 4.2. Krundijaotuskava.
 - 4.3. Krundi ehitusõigus ja kitsendused.
 - 4.4. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.
 - 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.
 - 4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.
 - 4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded
 - 4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.
 - 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.
 - 4.8. Vertikaalplaneerimine.
 - 4.9. Tuleohutusabinõud.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.
 - 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.
 - 5.2. Elektrivarustus.
 - 5.3. Tänavavalgustus
 - 5.4. Soojavarustus
 - 5.5. Tehnovõrkude servituutide vajaduse määramine.
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.
8. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

C. Lisad

- Loo Elekter AS tehnilised tingimused
- Detailplaneeringu illustatsioon

D. Joonised

Joonis 1	Asukohaskeem
Joonis 2	Kontaktala skeem
Joonis 3	Tugiplaan
Joonis 4	Põhijoonis tehnovõrkudega

D. Kooskõlastused

Kooskõlastuste koondtabel ja originaalkooskõlastused

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.

- Planeerimisseadus
- OÜ Jaager taotlus Sepa tee 3 katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks
- Loo aleviku Sepa tee 3 maaüksuse detailplaneeringu tehniline koostamise leping nr 2-12.12/19-2022
- Jõelähtme Vallavalitsuse 08.12.2022 korraldus nr 1148 „Loo aleviku Sepa tee 3 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavetvahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded“
 - Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneering.
- Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 „Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018 - 2029“
- Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määruse nr 112 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“
- Loo aleviku arengukava 2023-2027
- muud õigusaktid ja nende tuginevad tingimused
- Jõelähtme Vallavalitsuse 27.05.2003 otsus nr 48 „Vibeliku tee 15 - 21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering“

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Harju maakond, Jõelähtme vald, Loo alevik, Sepa tee 3 maa-ala plaan tehnoorkudega (OÜ AAKERMAA töö nr 4027, aprill 2022).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb Harjumaal Jõelähtme vallas Loo alevikus Saha tee ja Vibeliku tee vahelisel väljakujunenud tootmis-ärialaal.

Planeeringuala kontaktalal on **kehtestatud** järgmised detailplaneeringud:

- Vibeliku tee 15 - 21a ja sellega külgnevamaa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 27.05.2003 otsusega nr 48). Nimetatud detailplaneering on Jõelähtme Vallavolikogu 15.11.2018 otsusega nr 150 tunnistatud kehtetuks Vahe tee 5 katastriüksuse (dp-s krunt pos nr 27) osas.
- Vibeliku tee 19, 19g ja 21e detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 20.12.2013 otsusega nr 347), osaliselt kehtetu.

- Vibeliku tee 21e maaüksuse ja lähiala detailplaneering (algatatud 25.02.2016 Jõelähtme Vallavalitsuse otsusega nr 142).

Sepa tee 3 detailplaneeringuala kontaktal on Jõelähtme Vallavalitsuse 10.10.2013 otsusega nr 605 **algatatud** Talleggi detailplaneering.

Sepa tee 3 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Sepa tee 3 katastriüksusel kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48 kehtestatud Vibeliku tee 15 - 21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering, milles krundile pos nr 8 määrati 100% tootmismaa sihtotstarve, hoonete ehitisealune pindala 500m², 2 hoonet, 2 korrust ja krundile pos nr 10 100% ärimaa sihtotstarve, hoonete ehitisealune pindala 179m², 2 hoonet, 2 korrust, kokku hoonete ehitisealune pindala 679m². Krundid pos nr 8 ja pos nr 10 on varasemalt liidetud ja on käesoleval ajal Sepa tee 3 katastriüksus.

Jõelähtme Vallavalitsuse 08.12.2022 korralduse nr 1148 „Loo aleviku Sepa tee 3 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ kohaselt on **käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk** Sepa tee 3 maaüksuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine äri- ja tootmishoonete rajamiseks; juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suurus on ca 2900m².

Sepa tee 3 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisel muutub Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48 kehtestatud Vibeliku tee 15 - 21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering kehtetuks Sepa tee 3 katastriüksuse ulatuses.

Sepa tee 3 maaüksuse detailplaneering ei sisalda Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneering muutmise ettepanekut.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Sepa tee 3 katastriüksus paikneb Harjumaal Jõelähtme vallas Loo alevikus väljaku-junenud tootmis-ärialal, Saha tee ja Vibeliku tee vahelisel alal.

3.2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Sepa tee 3 katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Saha tee 10 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:002:0296), Sepa tee 7 hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:002:0326) ja Saha tee 9 hoonestatud 100% ärimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24501:001:0763);
- kirdesuunast Saha tee 14d hoonestamata 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (24501:001:1116);
- idasuunast Vahe tee 29 hoonestatud 100% ärimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:002:0398);
- lõunasuunast Vahe tee 27 hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (24501:001:2458) ja Vahe tee 23 hoonestamata 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (24501:001:2963);
- läänesuunast Saha tee 12a hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24501:001:2448).

Sepa tee 3 katastriüksuse vahetus kirde-, ida ja lõunanaabruses on välja kujunenud vanemat tüüpi tootmishoonestus, lääne-naabruses paiknevad väikeelamud.

3.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

	<i>lähiaadress</i>	<i>Katastriüksuse nr</i>	<i>Pindala</i>	<i>Sihtotstarve</i>
1	Sepa tee 3	24501:001:2964	2883 m ²	25 % ärimaa 75% tootmismaa

Vastavalt riikliku ehitisregistri andmetele paikneb Sepa tee 3 katastriüksusel 2 hoonet:

- 1) töökoda (EHR kood 116029766, 12419 - muu transpordihoonet, nagu näiteks tuletoorn), ehitisealune pind 390,0m², netopind 412,8m², 1 korrust;
- 2) varuosade ladu (EHR kood 116047914, 12529 - muu laohoonet), ehitisealune pind 130m², netopind 195,0m², 2 korrust.

Käesoleva detailplaneeringu algatamise ajal (08.12.2022) oli Sepa tee 3 katastriüksusele pindala 2876 m², detailplaneeringu koostamise ajal on pindala muutunud (2883m²).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Sepa tee 3 katastriüksusele on lõuna-kagusuunast, Vahe teelt maha pööravalt kvartali siseselt teelt (Sepa tee) läbi eraomandis olevate Vahe tee 27 ja Vahe tee 29 katastriüksuste.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Sepa tee 3 kinnistul on liitumised veevarustuse, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimisega ja elektrivarustusega.

3.6. Olemasolev keskkond ja haljastus.

Sepa tee 3 katastriüksusel olevad teed ja platsid on asfaltkattega, nii madal- kui kõrghaljastus puudub. Sepa tee 3 katastriüksuse maapind on tasase reljeefiga, maapinna absoluutkõrgused vahemikus 33.30 ... 33.57. Eeldatavalt pinnasereostus puudub.

3.7. Kehtivad kitsendused.

Sepa tee 3 katastriüksusel paiknevad elektrikaablid, veevarustuse ja reovee- ning sademeveekanalisatsiooni torud.

Sepa tee 3 kinnistul (24501:001:2964), Sepa tee 10 (24504:002:0291) kinnistul, Saha tee 14d (24501:001:1116) kinnistul, Vahe tee 27 (24501:001:2158) kinnistul, Vahe tee 29 (24504:002:0398) kinnistul ja Saha tee 16 (24501:001:1484) kinnistul kehtib tähtajatu ja tasuta vastastikune teeservituut vastavalt notariaalsele realservituutide seadmise lepingu piiratud asjaõiguste järjekohade muutmise kokkulepe ja asjaõiguslepingule (10.01.2022; notari ametitegevuse raamatu number 63).

Sepa tee 3 katastriüksusel kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48 kehtestatud Vibeliku tee 15 - 21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering.

Käesoleva detailplaneeringu algatamise ajal (08.12.2022) ulatus Sepa tee 3 katastriüksusele Vibeliku tee 23 katastriüksusel paikneva puurkaevu (PRK0000970) sanitaarkaitseala raadiusega 50m. Nimetatud sanitaarkaitseala ulatus on muudetud Keskkonnaameti 06.06.2025 korraldusega nr 1-3/25/192 raadiusega 10m.

4. PLANEERINGULAHENDUS.

4.1. Üldplaneeringust tulenevad nõuded.

Sepa tee 3 katastriüksus paikneb Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud **Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu põhikaardi kohaselt** tootmismaa juhtotstarbega alal. Kõigil tootmismaadel võimaldatakse ärimaa kõrvalotstarbe (kasutusotstarbe) teket, et arendada paindlikku ja mitmekesist ettevõtluskeskkonda.

Väljavõte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu seletuskirjast:

2.1 LOO ALEVIKU, LIIVAMÄE KÜLA, SAHA KÜLA JA NEHATU KÜLA ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSE PÕHISEISUKOHAD

Tootmismaade arendamisel on arvestatud eelkõige logistiliselt hea asukohaga, mistõttu areng koondub Tallinn–Narva maantee piirkonda, kus tootmisega kaasnevad transpordivood on võimalik suunata kavandatava kogujatee kaudu maanteele. Üldplaneeringuga on antud tootmismaale ärimaa kõrvalotstarve, et tagada potentsiaalsele valda tulevate investorile või kohalikule arendajale enam võimalusi sobiva tootmise või ettevõtte arendamiseks. Vältimaks tootmisest tulenevaid olulisi kahjulikke mõjusid on üldplaneeringuga ette nähtud roheliste puhvertsoonide ja kaitsehaljastuse loomine. Arvestatava mõjuga tootmise (tootmine, millega võib kaasneda oluline negatiivne keskkonnamõju) arendamine on keelatud.

3.3 TOOTMISMAA

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks – tootmismaa:

- a) krundi juhtotstarve on tootmismaa ärimaa kõrvalotstarbega, mis võimaldab maa-aladel arendada kas äri- või tootmistegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni;
 - b) maa-alade sihtotstarve ja konkreetne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus; vastavalt sellele täpsustub ka krundi kasutamise sihtotstarve (kas tootmismaa või ärimaa või tootmis- ja ärimaa);
 - c) detailplaneeringu raames tuleb koostada keskkonnamõju hindamine, kui lähedusse jäävad elamud või ühiskondlikud hooned ning kui tootmise iseloomust tulenevalt eeldatakse, et tootmisega kaasneb hoonest või krundilt väljuv keskkonnamõju;
 - d) detailplaneeringuga tuleb lahendada parkimine vastavalt kehtivatele parkimisnormidele krundi piires;
 - e) vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt;
 - f) piirdeaedu võimalusel vältida, rajamisel peavad piirdeaiad olema läbipaistvad;
-
- h) tootmismaa krundi pindalast minimaalselt 20% tuleb kavandada haljasmaaks;
 - i) tootmismaa krundi suurim ehitistealune pind kuni 70% krundi pindalast. Tootmismaadel määratakse ehitistealuse pinna osatähtsus (nii hoonete kui rajatiste alune pind), kuna põhjaveetoiteks on oluline säilitada looduslikku ala või maldamaks sadevete imbumist.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus Sepa tee 3 katastriüksuse piiri ega pindala (2883 m²) muutmist ei ole ette nähtud. Kavandatud on 25% ärimaa ja 75% tootmismaa liisotstarbe muutmiseks 100% ärimaaks.

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohased maa sihtotstarbed on:

- **ärimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Ä) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, tootlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa.

4.3. Krundi ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringus on Sepa tee 3 katastriüksusele ehitusõigusette nähtud järgmiselt:

- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄV/TL
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 1500 m²
- lubatud suurim suletud brutopind: kuni 2250 m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3
- lubatud suurim korruselisus: kuni 3
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 14 m*

Kitsendused:

- olemasolev tähtajatu ja tasuta vastastikune **teeservituut** (10.01.2022; notari ametitegevuse raamatu number 63);
- servituudivajadus:
 - olemasolevale **madalpinge elektriakaablile** koridori laiusega 1+1m võrguvaldaja kasuks;
 - olemasolevale **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - olemasolevale **kanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - olemasolevale **sademeveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

* **Saha tee 12a katastriüksusega (24501:001:2448) piirneva hoone või hoone osa (laiusega 12 m) suurim lubatud kõrgus on 9 m.**

Detailplaneeringu alusel on kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“):

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonete maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nt kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal)
 TL - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandus-hoonemaa, laoplatši maa)

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
 - 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitsevarjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikki;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Sepa tee 3 krundi hoonestusala ja hoonete paiknemine on määratud vastavalt väljakujunenud hoonestuse paiknemisele, arvestatud on tellija soovidega, normatiivsete tuleohutuskujudega jms.

Uus hoonestus on kavandatud olemasoleva hoonestuse laiendusena.

Kavandatavad hooned võivad paikneda ainult krundile määratud hoonestusalas.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestuse ehitiselane pind moodustab Sepa tee 3 katastriüksuse pindalast ca 52%.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga kuni 5 m kõrgused hooned peavad jääma planeeritud hoonestusale ja ehitusõiguse sisse.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.

Korrastatud asumiruumi kujundamise eesmärgil on Sepa tee 3 katastriüksuse hoonestusala kavandatud nii, et uushoonestus asetseks paralleelselt või risti olemasolevate suuremate hoonemahtudega. Hooned võivad paikneda ainult krundi hoonestusala, hoone põhimäht peab olema paralleelselt või risti käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusala piiriga. *Põhijoonisel märgitud planeeritud hoonete kuju ja asukoht on illustreeriv.*

Hoonestuse lubatud katusekalde vahemik on 0° - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katuse kallet.

Hoonete arhitektuur peab olema stiililt lihtne ja asjalik. Välisviimistlusmaterjalina kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulikke (metall, kivi, betoon, krohv, klaas) ja ümbruskonda sobivaid fassaadimaterjale.

Käesolevas detailplaneeringus on seatud hoonestuse (nii olemasoleva hoonestuse võimalikuks ümberehitamiseks kui ka uue hoonestuse püstitamiseks) nõuded:

- Saha tee 10 katastriüksuse poolsed välisseinad alates teise korruse tasapinnast on akendeta;
- Saha tee 12a katastriüksuse poolsed välisseinad alates kolmanda korruse tasapinnast on akendeta. Kui Saha tee 12a krundiga piirnevat hoonet soovitatakse ehitada ümber nii, et nimetatud hoonesse tuleb 2 korrust äripindadega, siis tuleb olemasolevad aknad kinni ehitada või asendada valgust läbilaskvate materjalidega, mis samal ajal ei võimalda vaadet era-aeda.

4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.

Käesolevas detailplaneeringus on lubatud rajada kuni 2 m kõrguseid metall-võrkpiireid üldjuhul Sepa tee 3 krundi piirile, va Vahe tee 29 ja Sepa tee 3 ühisel krundipiiril, kus piirdeaed on kavandatud ca 7 m kaugusele Sepa tee 3 krundi siseala poole. Piirdeaia paiknemine ja kujundus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Väljaspool Sepa tee 3 katastriüksust olev piirdeaed on ette nähtud likvideerida.

4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs Sepa tee 3 katastriüksusele on lõuna-kagusuunast, Vahe teelt maha pööravalt kvartali siseselt teelt (Sepa tee) läbi eraomandis olevate Vahe tee 27 ja Vahe tee 29 katastriüksuste.

Sepa tee 3 kinnistul (24501:001:1483), Sepa tee 10 (24504:002:0291) kinnistul, Saha tee 14d (24501:001:1116) kinnistul, Vahe tee 27 (24501:001:1455) kinnistul, Vahe tee 29 (24504:002:0398) kinnistul ja Saha tee 16 (24501:001:1484) kinnistul kehtib tähtajatu ja tasuta vastastikune teeservituut vastavalt notariaalsele reaalservituutide seadmise lepingu piiratud asjaõiguste järjekohade muutmise kokkulepe ja asjaõiguslepingule (10.01.2022; notari ametitegevuse raamatu number 63).

Parkimiskohtade normatiivne arv on vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabeli 9.1 *Eesti linnade parkimisnormatiivid* alusel. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestuse kasutusotstarbele on nimetatud standardis kõige lähem ehitise liik tööstusettevõtte ja ladu.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

<i>Ehituse liik / brutopind</i>	<i>Normatiiv</i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>	<i>Planeeringus kavandatud parkimiskohtade arv krundil</i>
Tööstusettevõtte ja ladu / 2250 m ²	1/250	9	20

Parkimine on ette nähtud omal krundil. Parkimisalade täpne asukoht ja krundisisene liikluskorralduse lahendus täpsustada hoone(te) ehitusprojekti(de)s vastavalt projekteerimise ajal kehtivatele nõuetele. Avalikke parklaid ei ole kavandatud.

Teed ja parklad peavad olema tolmuva kattega. Kõvakattega pindadelt tulevad võimalik õline sademevesi tuleb puhastada lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Vastav lahendus anda hoonestuse ehitusprojekti.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Sepa tee 3 katastriüksusel haljaspinnad puuduvad. Sepa tee 3 katastriüksus on üks osa nõukogude ajal tervikalana kasutusel olnud töökodade jms alast. Sepa tn 3 katastriüksusele (kavandatud 100% ärimaa) planeeritav uushoonestus on ette nähtud endise töökodade kompleksi asfalteeritud siseõuele.

Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneeringu seletuskirja p-s 3.4 ei ole ärimaadele minimaalset haljaspinna % nõuet esitatud. Seletuskirja samas punktis esitatud tingimustes detailplaneeringute koostamiseks on märgitud, et suurematele ärimaadele tuleb planeerida ka üldkasutatavad (haljas)alad. Sepa tee 3 katastriüksus ei ole suurem ärimaa (nt võrreldes kaubanduskeskuse maa-alaga) ja ei ole mõeldud suure külastajate arvuga ettevõtte rajamiseks, st vajadus üldkasutatavale haljasalale puudub.

Käesolevas detailplaneeringus on Sepa tee 3 katastriüksusele kavandatud maapinnaga ühendatud haljaspinna rajamine ca 6% (185 m²) ulatuses krundi pindalast. Täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus, lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Igal krundil peab olema koht prügikonteineritele, soovituslikult hoones või varjualuses või piirata prügikonteinerid prügimaja või ümbrisega, mille värv oleks vajaduse korral lukustatav. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist. Täpne jäätmekäitlus, sh jäätmekonteinerite asukoht, esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s. Kinnistu omanik peab tagama regulaarse prügi äraveo.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi platsidelt piirkonna sademeveekanaliseerimisele. Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkatastriüksustele.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Iga konkreetse hoone tulepüsivusklass, TP3, TP2 või TP1, määrata selle ehitusprojekti vastavalt hoone kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Tulekustutusvesi 15 l/sek saadakse ühisveevarustuse hüdrantidest. Piirkonnas paikneb mitu tulekustutusvee mahutit, mille baasil on tagatud vajalik tulekustutusvee lisakogus.

Hoonete ehitusprojekti tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Sepa tee 3 kinnistul on liitumised veevarustuse, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimisega. Käesolevas detailplaneeringus olemasoleva olukorra muutmist ei ole kavandatud. Vajadus täpsustada detailplaneeringu koostamisel.

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkoosena.

Sepa tee 3 krundile peab välja ehitama sademevee kokku kogumiseks vastava süsteemi. Katustelt ja platsidelt tulev sademevesi koguda kokku ning suunata olemasolevasse sademeveekanaliseerimisele.

5.2. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Loo Elekter AS 16.11.2023 „Elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 34-2023“, mis kehtivad 2 aastat.

Sepa tee 3 kinnistul on olemasolev liitumine elektrivarustusega, võrguühenduse läbilaskevõime / peakaitsme suurus on 160A. Vastavalt Loo Elekter informatsioonile, teenindab olemasolev elektrivarustuse liitumispunkt ka Sepa tee 7 ja Sepa tee 9 kinnistuid.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud olemasoleva elektrivarustuse liitumiskilbi likvideerimine olemasoleva hoone (ehr kood 116029766) seina äärest juhtumil, kui uus hoone plokistatakse olemasoleva hoonega ja elektrivarustuse kilp jääks hoone sisse, ning uue paigaldamine olemasolevale kaablile Sepa tn 3 katastriüksuse edelapiirile.

Kuna Sepa tee 3 kinnistu olemasolev elektrivarustuse liitumiskilp jääb planeeritud hoonestusalalae, siis on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud uue liitumispunkti rajamine hoonestusalast väljapoole, Sepa tee 3 katastriüksuse edelapiirile. Liitumispunkti teisaldamisel tuleb tagada ka Sepa tee 7 kinnistu ja Sepa tee 9 kinnistu võrguühenduste säilimine ja seda vajalikud servituudid.

Sepa tee 3 kinnistu olemasoleva võrguühenduse läbilaskevõime võimalikuks tõstmiseks on käesolevas detailplaneeringus kavandatud täiendava elektrivarustuse kaabli paigaldamine alates Vahe tee 22 katastriüksusel (24504:002:0048) paiknevast Korstna alajaamast kuni uue planeeritud liitumispunkti. Kirjeldatud uue paigaldatava kaabliga on võimalik Sepa tee 7 ja Sepa tee 9 kinnistute liitumispunktide üleviimine, et uued liitumispunktide asukohad jääksid nende kinnistute piirile.

Võimalikule uuele elektrivarustuskabli on vajalik alates Korstna alajaamast kuni uute planeeritavate liitumispunktideni, isikliku kasutusõiguse seadmine Loo Elekter AS kasuks järgmisele kinnistutele:

- Vahe tee lõik 3 (kü 24501:001:0743 – munitsipaalomand)
- Vahe tee lõik 4 (kü 24501:001:2459 - eraomand)
- Vahe tee 27 (kü 24501:001:2458 – eraomand)
- Sepa tee 3 (kü 24501:001:2964 – eraomand)
- Saha tee 14d (kü 24501:001:1116 - eraomand)
- Sepa tee 10 (kü 24504:002:0291- eraomand)
- Saha tee 9 (kü 24501:001:0763- eraomand)

5.3. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus Sepa tee (eratee) tänavavalgustust ei käsitleta. Krundi platside valgustus ehitada välja kinnistu elektrivarustuse baasil.

5.4. Soojavarustus.

Hoonete kütmise lahendus esitada ehitusprojekti(de)s.

5.5. Tehnovõrkude servituutide vajaduse määramine.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud tehnovõrkude servituutide seadmise vajadused, mis on loetletud seletuskirjas p 4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.

Sepa tee 3 katastriüksuse detailplaneeringus kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ja ei põhjusta keskkonnas pöördumaid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatud tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule, kavandatud tegevus ei avalda ka negatiivset mõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele kinnistutele.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui planeeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Detailplaneeringus haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Käesolevas detailplaneeringus on seatud tingimus, et kavandatud tegevuse võimalik negatiivne mõju (nt müra, õhusaaste) peab jääma oma krundi piiresse.

Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus, et Sepa tee 3 krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoonete) eskiisprojekt(id) koos kavandatud tehnoloogia kirjeldusega, et kohalikul omavalitsusel saaks kaaluda keskkonnamõjude hindamise vajalikkust.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardiga EVS 809 - 1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1“.

Planeeritava alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele
- territooriumi korrashoid
- vastupidavate avatäidete kasutamine
- tulekindlate materjalide kasutamine
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon
- soovitatav sõlmida leping turvafirmaga.

8. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.

Ehitusprojekt koostamisel arvestada asjakohaste järgmiste seaduste ja normdokumentidega, muu hulgas:

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“,
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Ehitusprojekti(de) koostamiseks teostada ehitus-geoloogilised uuringud.
- **Äri ja/või tootmismaa krundi hoonestamisel ja kasutamisel tuleb arvestada Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse nõuetega.**
- **Krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiis koos kavandatud tehnoloogia kirjeldusega, et omavalitsusel oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus.**
- Hoonete projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides, projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid.
- Tootmistehnoloogia kavandada selliselt, et planeeritud krundi piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra.
- Hooned projekteerida sundventilatsiooni ja õhupuhtusega, tagades siseruumides normeeritud mikrokliima ja õhupuhtuse.
- Tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naabruse elanikke, st valida sellest lähtuvalt parim seadmete asukoht.

- Projekteerimisel arvestada järgmisi leevendavaid meetmeid müranormtasemetega tagamiseks lähimate eluhoonete juures:
 - projekteerimisel arvestada rajatava hoonestuse müravarjestavat mõju ning paigutada müra tekitada võivad tehnoseadmeid hoonete planeeringuala siseosa poolsetele osadele;
 - projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigutamisel arvestada nende müratasemeid, kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse sisse. Müraerikaste süsteemide välisosad tuleb eraldada nt müraekraanidega. Müraekraanide projekteerimisel tuleb kaasata vastav erialaspetsialist vältimaks ekraanidest tekkivaid müra peegeldusi, mis võiksid vastupidiselt eesmärgile suurendada mürahäiringuid. Alternatiivina võiks eelistada väiksema müraemissiooniga seadmeid.
- Planeeritavate hoonete tuleohutuse kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.08.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetega ning asjakohaste Eesti standarditega. Tuleohuklass (TP3 TP2 või TP1) täpsustada hoone ehitusprojektis.
- **Hoonete ehitusprojektid koostatakse Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standard EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.
- **Hoonete ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt tehnilised tingimused.**
- Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrgu- ja/või ressursivaldajatega.
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.
- Ehitusprojektis lahendada kavandatud kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkatastrükkustele.
- Hoonestuse ja teede ning platside rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooluks olevale torustikule. Eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojektis.
- Hoone ehitusprojektis esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja rajatava haljastuse liigiline koosseis.
- Ehitusprojektide koostamisel ja ehitamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Ehitusprojektis esitada krundi piirete lahendus.
- Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" nõudeid:
 - eravaldus tuleb selgelt eristada ja piiritleda
 - juurdepääsud ja liikumisteed määrata konkreetsetelt
 - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus
 - hoonele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine
 - hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonele näha ette vastupidavad ukse, lukud ja aknad
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht, konteinerite hoidla kujundus jms.
- Enne ehitusprojektide koostamist teostada ehitusgeoloogilised uuringud.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Planeeringus kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimisnormidele.

Detailplaneerinu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringus määratud maakasutuse otstarbele;
- 2) detailplaneeringus määratud servituudilepingute sõlmimine;
- 3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud kinistu igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms).