

**Töö nr:** 22038

**Koostaja:** Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

**Korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Taotleja / Huvitatud isik:** Aiandusühistu Estonia

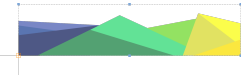
**Objekti asukoht:** Jõelähtme vald, Kallavere küla, Harju maakond

# KALLAVERE KÜLA NAHKRU TEE 37 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

## 1. KÕIDE – TEKSTIOSA JA JOONISED

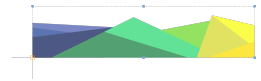
**Juhataja:** Lauri Lokko

**Planeerija:** Janne Vaine  
Maastikuarhitekt (MSc), diplomi nr MB 001461



## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ÜLDOSA.....</b>	<b>4</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	4
1.4. Alusplaan .....	4
<b>2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS.....</b>	<b>5</b>
2.1. Planeeringuala ja selle paiknemine .....	5
2.2. Maakasutus.....	5
2.3. Hoonestus, haljastus, pinnas ja reljeef .....	5
2.4. Teed ja liikluskorraldus.....	5
2.5. Tehnovõrgud .....	6
2.6. Kitsendused .....	6
<b>3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....</b>	<b>6</b>
<b>4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....</b>	<b>8</b>
4.1. Kehtiv Jõelähtme valla üldplaneering.....	8
4.2. Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering .....	9
<b>5. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>9</b>
<b>6. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED .....</b>	<b>10</b>
<b>7. PLANEERINGU LAHENDUS.....</b>	<b>10</b>
7.1. Maakasutus ja kruntideks jaotamine .....	10
7.2. Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	11
7.3. Hoonestusalade piiritlemine.....	11
<b>8. LIIKLUSKORRALDUS .....</b>	<b>11</b>
8.1. Juurdepääsud .....	11
8.2. Parkimislahendus .....	12
<b>9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>12</b>
<b>10. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD .....</b>	<b>12</b>
<b>11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD .....</b>	<b>13</b>
11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	13
11.2. Tuletõrje veevarustus .....	13
11.3. Sademevesi.....	13
11.4. Elektrivarustus .....	14
<b>12. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS .....</b>	<b>14</b>
<b>13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD .....</b>	<b>15</b>
<b>14. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....</b>	<b>15</b>
<b>15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>16</b>



<b>KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....</b>	<b>18</b>
<b>JOONISED .....</b>	<b>19</b>

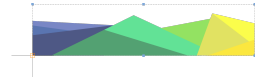
**Joonis 1.** Situatsiooniskeem M 1:10 000

**Joonis 2.** Tugiplaan M 1:500

**Joonis 3.** Kontaktvöönd M 1:4000

**Joonis 4.** Põhijoonis M 1:500

**Joonis 5.** Tehnovõrgud ja kitsendused M 1:500



# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus

- Aiandusühistu Estonia (edaspidi *huvitatud isik*) poolt 31.01.2022. a Jõelähtme Vallavalitsusele esitatud taotlus (registreeritud dokumendiregistris nr 6-4/887);
- Jõelähtme Vallavalitsuse 12.05.2022. a korraldus nr 427 Kallavere küla Nahkru tee 37 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähteülesande kinnitamisest

### 1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kallavere külas Nahkru tee 37 maaüksuse ja lähiala jagamine maatulundusmaa ja transpordimaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse, sh elektri- ja tulekustutusveevarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

### 1.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Harju maakonnaplaneering 2030+  
(kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Jõelähtme valla üldplaneering  
(kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003. a otsusega nr 40);
- koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering  
(vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018. a otsusega nr 62).

Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

- Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneering  
(kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 483);
- Kallavere küla Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneering  
(kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 05.12.2005. a otsusega nr 15);
- Kallavere küla Rohelise maaüksuse ja lähiala detailplaneering  
(algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 23.07.2020. a korraldusega nr 569).

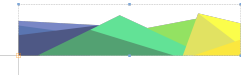
### 1.4. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Ankord OÜ poolt juunis 2025. a koostatud geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500 (töö nr 4011M).

Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Piirandmed laetud Maa- ja Ruumiametist.

Piirjoonte asukohad on informatiivsed.



## 2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

### 2.1. Planeeringuala ja selle paiknemine

Planeeringuala (suurusega ca 7650 m<sup>2</sup>) hõlmab Nahkru tee 37 ning osaliselt Nahkru tee 35 ja Nahkru tee lõik 1 maaüksusi.

Planeeringuala paikneb Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Kallavere küla lõunaosas, Maardu linna ja Ülgase küla vahelisel alal.

### 2.2. Maakasutus

Planeeringuala moodustavate katastriüksuste andmed on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala maaüksuste andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Nahkru tee 37	24501:001:1933	3113 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Nahkru tee 35	24501:001:1259	332 m <sup>2</sup> hõlmatud osaliselt, ca 200 m <sup>2</sup> ulatuses	Maatulundusmaa 100%
Nahkru tee lõik 1	24501:001:1935	5443 m <sup>2</sup> hõlmatud osaliselt, ca 4340 m <sup>2</sup> ulatuses	Transpordimaa 100%

Nahkru tee 37 katastriüksust on kasutatud aianduslikul eesmärgil köögi- ja puuviljade kasvatamiseks. Nahkru tee 35 moodustab kitsa maatulundusmaa siilu Nahkru tee servas. Nahkru tee lõik 1 katastriüksusel paikneb eraomandis olev sõidutee - Nahkru tee.

### 2.3. Hoonestus, haljastus, pinnas ja reljeef

Tulenevalt Nahkru tee 37 maaüksuse senisest aianduslikust kasutusest, on alale rajatud vastavad rajatised (nt kuur, kasvuhooned). Krundi põhjapiiril asub vana hoone vare. Haljastuse moodustavad valdavalt lehtpuud (sh viljapuud) ja põõsad. Planeeringuala maatulundusmaade absoluutkõrgused jäävad vahemikku 36,54 – 37,52 m. Maapind langeb kerge ühtlase langusega lääne suunas. Nahkru tee 37 krundi maapind on osalisel künklik ja ebahütlane.

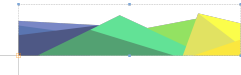
Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski 2023. a kaardile asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasel.

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetele tuginedes on põhjavesi planeeringualal looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

### 2.4. Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs Nahkru tee 37 maaüksusele toimub planeeringualasse kuuluva Nahkru tee (Nahkru tee lõik 1) kaudu, mis kagu-lõuna suunas ristub munitsipaalomandisse kuuluva Kure teega nr 2451627. 8 m laiune ja kahesuunalise liiklusega pinnatud Kure tee ühendab



planeeringualast põhja suunas asuvat Kallavere – Ülgase riigiteed nr 11101 ja Maardu linna idakülge läbivat Keemikute teed (nr 4461015).

Planeeringualasse ulatuv Nahkru tee jätkub Kallavere-Ülgase tee suunal ja riigitee lähistel Rohu teena. Erinevaid nimesid kandev teekoridor on erinevate omanike valduses ja seetõttu erinevates lõikudes väravate või kividega läbisõiduks takistatud/suletud. Üks selline läbisõitu piirav värav on Nahkru teele rajatud Nahkru tee 37 maaüksusest kagus.

## 2.5. Tehnovõrgud

Nahkru tee lõik 1 maaüksusele ulatuvad Elektrilevi OÜ sundvaldusega elektri maakaabelliinid ja alajaam (AJ9566:(Rae)).

## 2.6. Kitsendused

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seinast;
- Maardu maardla – Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokk ja kristalliinse ehituskivi aktiivse reservvaru 2. plokk.

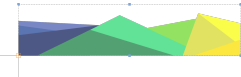
## 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala paikneb rahvasuus tuntud Maardu pilpaküla põhjaosas. Pilpaküla tekkis Kallavere ja Ülgase küla aladele, kui 1981. aastal eraldati linnaelanikele krunte ajutiseks kasutamiseks köögiviljamaadena, tähtajaga 10 aastat. Käesolevaks ajaks on maad erastatud ja müüdnud kohalikele aiandusühistutele. Aja jooksul on krunte hoonestatud ning rajatud puu- ja köögiviljaaedu. Piirkonna ilme on väga eripärane ja kaootiline. Kõikvõimalikest materjalidest (nt lauad, plekk, tõrvapapp, eterniit, kile, present, raudteeliiprid jms) on püstitatud eripäraseid ehitisi ja rajatisi – nt kuure, putkasid, kasvuhooneid, aiamajasid, suvilaid. Samasugune ühtsuse puudumine ja eripärane materjalikasutus iseloomustab ka sealseid piirdeaedasid.

Viimastel aastatel on pilpaküla asunud korrastama ning piirkonnas on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid, millega aiandusühistute territooriumid on krunditud, neile on määratud ehitusõigused peamiselt abihoonete ja kasvuhoonete rajamiseks, aga ka elamute püstitamiseks. Peamised maakasutuse sihtotstarbed planeeringuala kontaktvööndis on maatulundusmaa, elamumaa ja transpordimaa.

Planeeringuala mõjuvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

**Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneering** (Nahkru tee 37 maaüksusest kirdes), millega on maa-ala jagatud elamumaa kruntideks (arvestades varasemaid köögiviljamaana kasutatud kruntide jaotusi). Tulenevalt kruntide erinevatest suurustest on väiksematel kruntidel lubatud välja ehitada ainult üks hoone (aiamaja) ja suurematel kruntidel kuni kaks hoonet (elamu ja abihoone). Põhihoone suurim lubatud harja kõrgus maapinnast on 7,5 m, abihoonetel kuni viis meetrit. Hoonestusviis on lahtine.



**Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneering** (Nahkru tee 37 maaüksusest idas), millega on maa-alad krunditud vastavalt aiandusühistute sisestele kasutuskokkulepetele ning moodustatud transpordimaad. Planeeringuga on moodustatud 138 maatulundusmaa krunti ja 12 transpordimaa krunti. Maatulundusmaadele on antud ehitusõigus ühe hoone (ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup>) ja kuni kahe kasvuhoone püstitamiseks maksimaalse kõrgusega 4,5 m.

**Ülgase tee 30 maaüksuse detailplaneeringuga** on maaüksus jagatud maatulundusmaa kruntideks ning määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused maatulundusmaad teenindavate abihoonete ja kasvuhoonete rajamiseks ning piiride korrastamine.

Lähialadel on algatatud järgmised detailplaneeringud:

#### **Rohelise maaüksuse ja lähiala detailplaneering**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Rohelise ja Kasetaguse maaüksused maatulundusmaa kruntideks, ning määrata neile ehitusõigus ja hoonestustingimused maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks. Detailplaneeringuala ulatust täpsustatakse selle menetluse käigus.

#### **Ülgase tee 32 maaüksuse ja lähiala detailplaneering**

Algatatud detailplaneeringuga on kavas Ülgase tee 32 maaüksusest moodustada maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Lubatud maksimaalne ehitusõigus maatulundusmaa sihtotstarbega kruntidel on kuni kolm eraldiseisvat hoonet, ehitisealuse pinnaga kokku 60 m<sup>2</sup> (abihoone + kaks kasvuhoonet).

#### **Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneering**

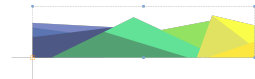
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kure tee 5, Kure tee 55, Ülgase tee 16, Luige tee 5, Luige tee 15, Ülgase tee 2, Luige tee 9, Luige tee 21, Kraavi tee 1 ja Kraavi tee lõik 2 maaüksuste jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks.

Ülalolevast nähtub, et planeeringuala mõjuvööndis kehtestatud ja algatatud maa-alade detailplaneeringute eesmärgid valdavas osas kattuvad käesoleva detailplaneeringu eesmärgiga, mistõttu planeeringuala ning selle lähialade praegused ja perspektiivsed tegevused on omavahel sobivad.

Maardu linna piir jääb planeeringualast läände, ca 800 m kaugusele ja Tallinna piir linnulennult ca 8 km kaugusele. Planeeringuala paiknemine 11101 Kallavere-Ülgase tee ja Kure tee vahel tagab selle kasutajatele mugava ühenduse lähiasulatega. Lähim bussipeatus (Nõmme talu) paikneb riigitee ääres, ca 310 m kaugusel planeeringualast.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringuga on riigitee äärde ette nähtud perspektiivne jalgratta- ja jalgteed.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid ning naabruses kehtestatud ja algatatud detailplaneeringuid kajastab joonis 3.








## 4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

### 4.1. Kehtiv Jõelähtme valla üldplaneering

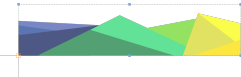
Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalas ja piirkonnas, kus ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet. Käesolev detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja maaüksusel säilib olemasolev maatulundusmaa sihtotstarve.



Skeem 1. Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringust 11.2022  
(planeeringuala näidatud sinisega)

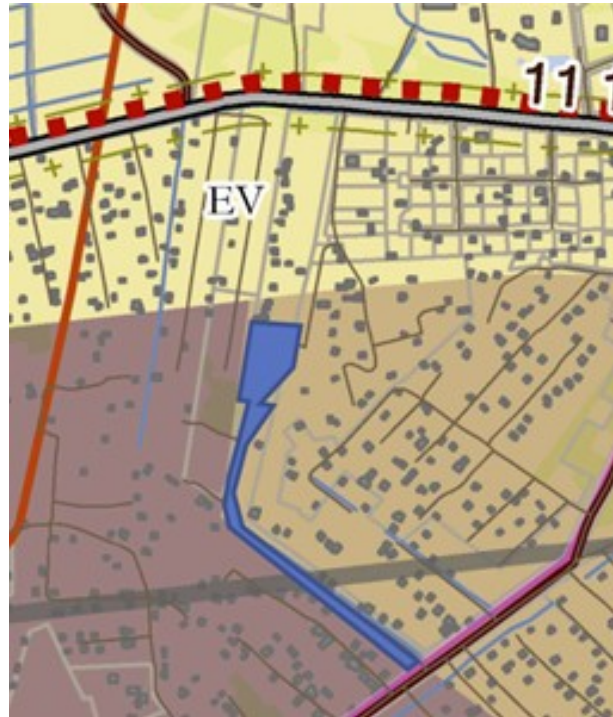
	TIHEASUSTUSALA PIIR
	LOODUSLIK ALA, METS
	ALEVIKU PIIR, KÜLA LAHKMEJON - ettepanek
	KÕRVALMAANTEE, TEE NUMBRIGA - riigimaantee
	TEATUD SIHTOTSTARBEGA MAA-ALA (olev / planeeritud) (ehitamise korral vajab detailplaneeringut)



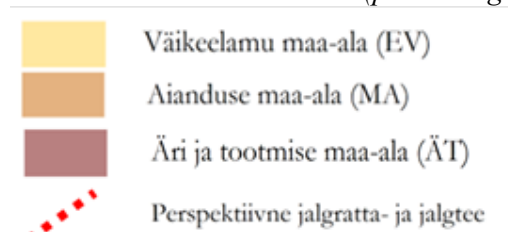


## 4.2. Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala tiheasutusalale, kus maakasutuse juhtotstarbeks on määratud aianduse maa-ala (MA). Üldplaneeringu seletuskirja p 4.8 järgi kasutatakse aianduse maad taimekasvatustslikul eesmärgil põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks vallavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt.



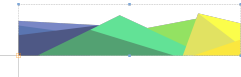
**Skeem 3.** Väljavõte koostatavast Jõelähtme valla üldplaneeringust 11.2022  
(planeeringuala näidatud sinisega)



Käesoleva detailplaneeringu lahendusega säilitatakse planeeringualal olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed, mille kohaselt säilib alal senine kasutusfunktsioon. Ühtlasi toetab planeeritav lahendus koostatava üldplaneeringuga määratud aianduse maa-ala eesmärki.

## 5. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Täpsustada maa-ala kasutuskord arvestades varasemaid kasutuskokkuleppeid;
- Võimaldada maa-ala sihtotstarbelist kasutust;
- Määratleda maa-ala kasutamiseks ja hoonestamiseks ühtsed ning piirkonda sobivad tingimused;
- Luua sobiv keskkond aianduse maa-ala kasutamiseks.



## 6. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

- Käesoleva detailplaneeringu lahendus vastab Jõelähtme Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise korralduse tingimustele.
- Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringuga, mille kohaselt säilivad planeeringualal senised maakasutuse sihtotstarbed. Maatulundusmaa otstarve toetab ala senist kasutust aiamaadena.
- Detailplaneering toetab koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringuga seatud aianduse maa-ala kasutuseesmärki.
- Planeeringulahendus, mille tulemusel ei püstitata maa-alale püsivaid ehitisi, tagab sealsele maavarale perspektiivse juurdepääsu.
- Senised Nahkru tee 37 maaüksuse mõttelised jaotused korrastatakse ja moodustatakse eraldiseisvad krundid. Kruntide moodustamisega seatakse alale selged omandisuhted ja piirid, mis vähendab võimalikke naabritevahelisi konflikte.
- Planeeringuga tagatakse kruntidele juurdepääsud avalikult teelt.
- Planeeringualale seatavate ühtsete ehitusõiguse ja hoonestustingimuste rakendamine tagab kavandavate ehitiste sobivuse piirkonda ning aitab kaasa ala korrastamisele. Püstitatavate ehitiste proportsioonid on nii kõrguse kui ka ehitisealuse pinna suhtes võrreldavad selle lähialal olevatega.
- Arvestades asjaolu, et planeeringuala on juba varasemalt inimtegevuse poolt mõjutatud, avaldab planeeringuala korrastamine sealsele keskkonnale pigem positiivset mõju. Planeeringualale kavandatud maatulundusmaa kruntidele lubatud maksimaalne ehitisealune pind suurusega kuni 60 m<sup>2</sup> võimaldab kruntidel säilitada suures osas olemasoleva haljastuse ning planeeringulahenduse elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju piirkonna senisele roheväärtusele.
- Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas asukohas, kuna alale ulatub Nahkru tee, mis ristub avaliku kasutusega kohaliku teega nr 2451627 (Kure tee).
- Aianduslike maade korrastamine ja kasutamine soosib inimeste aktiivset tegevust ja iseendale väärtusliku toidu kasvatamist. Mõlemad põhjused on olulised inimeste tervise hoidmise seisukohast. Aiandussaaduste kasvatamine aitab ka toidukuludel kokku hoida.
- Planeeringuala kavandamise ja kasutamise eeliseks on selle paiknemine Maardu linna lähedal.
- Piirkonna väärtus tõuseb läbi sotsiaalse arengu soodustamise, millega seoses tugevneb alal naabrivalve ja turvalisus.

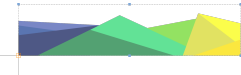
## 7. PLANEERINGU LAHENDUS

### 7.1. Maakasutus ja kruntideks jaotamine

Nahkru tee 37 maaüksusest on moodustatud kolm krunti:  
POS 1–POS 3 – põllumajandusmaa krundid.

Planeeringualasse osaliselt haaratud Nahkru tee lõik 1 ja Nahkru tee 35 kinnistute maakasutuse sihtotstarbed ja piirid säilivad.

Kavandatud krundid, nende pindalad ja sihtotstarbed on kajastatud põhijoonisel (joonis 4).



## 7.2. Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Ehitusõigus on seatud hoonestatavatele kruntidele POS 1-POS 3 ja kajastatud joonisel 4.

Moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele määratakse ehitusõigus ühe põllumajandushoone ja kuni kahe kasvuhooone rajamiseks, kokku ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup>. Põllumajandushoone suurim lubatud ehitisealune pind on 40 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 5 m olemasolevast maapinnast. Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusega nr 51 kinnistatud ehitise kasutamise otstarvete loetelu kohaselt on hoone kasutusotstarbe kood 12719.

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Põllumajandushoone on lubatud ühendada kasvuhooonega üheks tervikuks.

Hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonda. Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale – domineerivalt puitu, kombineerituna tellise ja/või looduskiviga, krohvi ja klaasi. Kasvuhoonete rajamisel lähtuda traditsioonilistest kasvuhooone ehitusmaterjalidest. Pleki ja imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Samuti on välistatud palkhoonete püstitsemine. Värvilahenduses kasutada rahulikke, pastelseid toone.

Planeeringualal asuvad olemasolevad hooned ja vare kuuluvad likvideerimisele või tuleb ehitised võimalusel hoonestusalasse ümber tõsta.

Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,5 m. Piirete puhul peab olema tagatud läbipaistvus vähemalt 30%. Lubatud on puitlippaiad, võrkpiirded ja looduslikud piirded (nt hekid). Kuni 1,5 m kõrgused hekid tuleb rajada nii, et nende võra ei ulatuks üle krundi piiri (vajadusel pügada).

## 7.3. Hoonestusalade piiritlemine

Planeeringuga on näidatud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned (sh alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ehitisi).

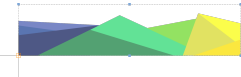
Hoonestusalade planeerimisel on lähtutud vajalikust tuleohutuskujast. Kõik planeeritud hooned peavad jääma detailplaneeringuga määratud hoonestusala sisse.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

# 8. LIIKLUSKORRALDUS

## 8.1. Juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega Kure teelt (vt joonis 3 ja 4). Planeeritud kruntidele POS 1–POS 3 on ette nähtud juurdepääsud Kure teelt läbi aiandusühistute omandis olevate transpordimaade (Nahkru tee lõik 1 ja Nahkru tee). Nahkru tee lõik 1 ja Nahkru tee maaüksustel näidatud sõidutee on joonistel 4 ja 5 näidatud vastavalt varem kehtestatud Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringu lahendusele, millega on kavandatud tee laiuseks määratud 4,5 meetrit.



Eraldi kergliiklusteed planeeringualale ette ei nähta. Liikluskoormus ja – sagedus Nahkru teel on väike ja hooajaline ning kiirused aeglased, mistõttu on võimalik sõidukitel, kergliiklejatel, ja jalakäijatel kasutada ühist liiklusala.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad kruntidele ja planeeringualale.

## 8.2. Parkimislahendus

Sõidukite parkimine POS 1–POS 3 kruntidel lahendatakse krundi sees. Parkimiskohtade arvu maatulundusmaal ei reguleerita.

## 9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala olemasolev haljastus vajab hooldust ja krundid on vajalik heakorrastada krundi omaniku poolt. Elujõuline kõrghaljastus säilitada võimalikus maksimaalses ulatuses. Ehitiste, parkimisalade, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude/-rajatiste alla jäävad puud-põõsad on lubatud likvideerida. Samuti võib likvideerida võsa, haiged, kuivanud või kasvujõuetud puud. POS 1 – POS 3 kruntidel on lubatud täiendava haljastuse rajamine.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2012. a määrust nr 91 *Jõelähtme valla heakorraeskiri*.

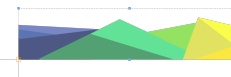
Jäätmekäitlust korraldatakse vastavalt *jäätmeseadusele*<sup>1</sup> ja *Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale*<sup>1</sup>. Jäätmete kogumine tuleb korraldada planeeringualal tegutseva aiandusühistu poolt. Vastavalt *jäätmeseadusele* tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ette nähtud kohtadesse. Ehitusjäätmed kogutakse kokku ja antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule (firmale) ja käideldakse vastavalt *Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja* nõuetele.

## 10. EHITISTE VAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Antud määrus sätestab hoonetevahelise kuja laiuseks vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskujad tagatud - planeeritud hoonestusalad asuvad teineteisest vähemalt kaheksa meetri kaugusel. Planeeritud kruntide naaberehitised, mis paiknevad planeeringuala piirile lähemal kui neli meetrit, tuleb lammutada või ümber tõsta nii, et need jääksid planeeringuala piirist vähemalt nelja meetri kaugusele.

<sup>1</sup> Jõelähtme Vallavolikogu poolt 17.02.2022. a vastu võetud määrus nr 12



Planeeringuga määratakse kavandatud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist.

## 11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

### 11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kallavere külas osutab ühisveeteenust Loo Vesi OÜ. Ühiskanalisatsioon asulas puudub ja reoveekogumisala moodustatud ei ole. Planeeringualal puudub olemasolev ühisveevärgisüsteem.

Perspektiivselt on veevarustus võimalik ühendada Ülgase teele rajatud veevarustustorustikuga DN100. Kuni ühisveevärgi väljaehitamiseni nähakse planeeritud kruntide veevarustus ette lokaalsete salvkaevudega. POS 3 krundil on salvkaev olemas.

Perspektiivse vee- ja kanalisatsioonivarustuse võimaldamiseks ning torustiku rajamiseks on planeeringuala transpordimaale ette nähtud vastav servituudikoridor (laius ca 4,25 m) OÜ Loo Vesi kasuks. Servituudikoridori ulatus ja asukoht täpsustatakse tehnovõrkude projekteerimise etapis, kuid vähemalt ulatusega 2 m välimise toru teljest kummalegi poole. Ühisveevärgi ja/või -kanalisatsioonitorustiku väljaehitamisel on POS 1-POS 3 kruntidel kohustus nendega liituda.

Veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteemi lahendamisel juhinduda asjakohastest õigusaktidest, sh Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks ja kinnistutelt reovee ärajuhtimiseks.

### 11.2. Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*.

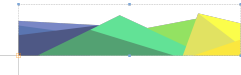
Siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10<sup>2</sup> § 6 lg 5<sup>1</sup> p 1 kohaselt võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitisealune pind ei ületa 60 m<sup>2</sup>, mistõttu on võimalik tagada tuletõrje veevarustus lähima veevõtukoha baasil. Viimane paikneb planeeringualast linnulennult ca 400 m kaugusel loodes, Ülgase tee ääres (hüdrant VID 6713).

### 11.3. Sademevesi

Sademevesi immutatakse krundisiseselt pinnasesse. Vältida tuleb sademe- ja pinnavee valgumist naaberkinnistutele.

Parima võimaliku keskkonnahoiu ja -säästmise praktika rakendamiseks on soovituslik hoonete katustelt lähtuvad sademeveed kokku koguda ning kastmisveena ja/või esteetilistel eesmärkidel kasutada.

<sup>2</sup> Siseministri poolt 18.02.2021. a vastu võetud määrus nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*



Planeeringuala naabruses varem kehtestatud Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringuga on Nahkru teele kavandatud sademeveetrass, millesse on ette nähtud juhtida kruntidesisesed drenaaživeed. Sademevee kanalisatsiooni drenaažiliitmik tuleb varustada spetsiaalse tagasivooluklapiga vältimaks suurte vihmade korral drenaaži uputamist sademeveega. Trassi rajamisel Nahkru teele on POS 1 – POS 3 kruntide drenaažisüsteemidel võimalik antud toruga liituda.

#### **11.4. Elektrivarustus**

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 03.07.2025. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 499095.

Planeeritud kruntidele näha ette toide olemasolevast alajaamast AJ9566:(Rae). Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri F5 kaablis MPL141245 (Nahkru tee kinnistul) teha sisselõige ning paigaldada POS 1 ja POS 2 kruntide piirile 0,4 kV mitmekohaline liitumiskilp ja jaotuskilp. POS 3 krundi elektrivarustuse tarvis näha ette eraldi fiidri 0,4 kV maakaabelliin otse alajaamast AJ9566:(Rae) ja paigaldada krundi piirile, sissesõidutee kõrvale, 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele, kus need peavad olema alati vabalt teenindatavad.

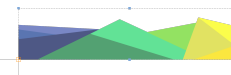
Elektritoited liitumiskilbist objektideni kavandada maakaabliga. Elektri kaablite planeerimine piki sõidutee all ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

## **12. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS**

Allolevas tabelis 2 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Võimalikud servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 5.

21.10.2025. a on sõlmitud reaalservituudi seadmise lepingud, millega on kokku lepitud, et Aiandusühistu Kirsi koormab teeniva kinnistu (Nahkru tee ja Nahkru tee 35) tähtajalise (viis aastat) reaalservituudiga valitseva kinnistu (Nahkru tee 37) kasuks selliselt, et valitseva kinnistu igakordne omanik, külalised ja teised isikud, kellel on selleks valitseva kinnistu igakordse omaniku luba, on õigustatud tasuta läbi teeniva kinnistu käima, sõitma jalgrattaga ja sõidukiga mööda sõiduteed. Reaalservituut ei anna valitseva kinnistu igakordsele omanikule õigust parkida teenival kinnistul.



**Tabel 2. Servituudi seadmise vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi / isik</i>	<i>Servituut / isiklik kasutusõigus</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Nahkru tee kt 24501:001:1288	Loo Vesi OÜ	Perspektiivne vee- ja kanalisatsioonitrass	Tagada vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamis- ning hooldustööde tegemine
	Elektrilevi OÜ	Planeeritud elektrikaabel	Tagada elektrikaabli rajamis- ja hooldustööde tegemine
Nahkru tee lõik 1 kt 24501:001:1935	Loo Vesi OÜ	Perspektiivne vee- ja kanalisatsioonitrass	Tagada vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamis- ning hooldustööde tegemine
	Elektrilevi OÜ	Planeeritud elektrikaabel	Tagada elektrikaabli rajamis- ja hooldustööde tegemine
Nahkru tee 35 kt 24501:001:1259	Loo Vesi OÜ	Perspektiivne vee- ja kanalisatsioonitrass	Tagada vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamis- ning hooldustööde tegemine
	Elektrilevi OÜ	Planeeritud elektrikaabel, jaotus- ja liitumiskilp	Tagada elektrikaabli ja -kilpide rajamis- ja hooldustööde tegemine ning elektrivarustuse tagamine POS 1 ja POS 2 kruntide kasuks

### 13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Planeeringualale on kavandatud põllumajandusotstarbeliste hoonete rajamine, mis tähendab, et alal puudub alaline elanikkond ja pidev järelevalve. Turvalisuse tagamiseks on soovitatav rakendada naabrivalve süsteemi, rajada piirdeaiad ja lukustatavad väravad.

Olulisteks turvalisust tagavateks abinõudeks on:

- tagada kruntidel hea nähtavus;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- tagada kruntide korrashoid.

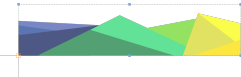
### 14. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Jõelähtme valla üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt vahetut või kaudset mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua planeeringualase tegevuse tulemusena ala korrastamise ja kasutajasõbralikumaks muutmise nii hoonestuse, juurdepääsude kui ka haljastuse ja heakorra osas.

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

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka





negatiivse mõju avaldumist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud mõjud peamiselt ehitus- ja lammutustegevuse ajal, mis on eeldatavalt väikesed, ajutised ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitus- ja lammutustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning jäätmete teke. Osa jäätmeid saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Ehituse ja lammutusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise nõuded on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjas. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitus- ja lammutustegevused tuleb käsitledaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil. Kavandatud tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses ega takista nende perspektiivset kaevandamist.

Kui detailplaneeringu elluviimisel peetakse kinni kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja järgitakse detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi, siis ei põhjusta planeeritud ehitustegevus keskkonnaseisundi kahjustumist. Kavandatud tegevuse realiseerimisega kaasnevad mõjud on lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Ehitus- ja lammutustegevuse lõppedes alad heakorrastatakse, mis avaldab piirkonna maastikuilmele positiivset mõju.

## 15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edasise maakasutuse ja ehitusõiguse. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele ja õigusaktidele.

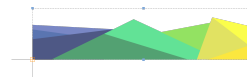
Hoonete ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Samuti ehitab maaüksuse omanik välja kavandatud kruntidega seotud taristu (tehnovõrgud kruntide piires). Planeeritud kruntide heakorrastamine ja piirete rajamine toimub krundiomaniku kulul.

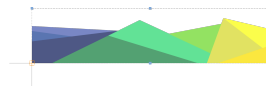
Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks ega kitsendaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

### Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

1. planeeringujärgne maakorralduslik kruntideks jagamine ja omandisuhete fikseerimine;
2. teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide/isiklike kasutusõiguste seadmine ja ehitusteatiste väljastamine;
3. ebaseaduslike abihoonete/rajatiste likvideerimine või ümber paigutamine planeeritud hoonestusalasse ning nende seadustamine;
4. krundi ehitusõiguse realiseerimine (ühe põllumajandushoone ja kuni kahe kasvuhoone püstitamine);
5. püstitatud hoonetele kasutusteatiste väljastamine;

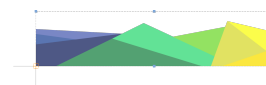






## KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÕLASTAV INSTANTS	KOOSKÕLASTAJA	KUUPÄEV JA NR	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUS	ASUKOHT
Loo Vesi OÜ	Ain Mutli	18.07.2025	Tingimused puuduvad	II köide, lisa 7
Elektrilevi OÜ	Maie Erik	22.07.2025 nr 2236891486	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	II köide, lisa 8
Päästeameti Põhja päästekeskus				
Maa- ja Ruumiamet				



## JOONISED