

Kallavere küla Ülgase tee 30 maaüksuse detailplaneering

Kallavere küla, Jõelähtme vald, Harjumaa



Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Tellija: Jõelähtme Vallavalitsus
Huvitatud isik: Aiandusühistu Kureküla

Töö nr: 21104DP3



Esikaane foto: Maaameti kaldaerofoto

Sisukord

1	Üldosa ja analüüs	5
1.1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	5
1.2	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
1.3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
1.4	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	6
1.5	Geodeetiline alusplaan.....	6
2	Planeeringulahendus.....	6
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	6
2.2	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	7
2.2.1	Juurdepääs avalikule teele	7
2.2.2	Veevõrk	7
2.2.3	Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	7
2.2.4	Sademevesi.....	7
2.2.5	Kütte- ja gaasivõrk.....	8
2.2.6	Elektrivõrk	8
2.2.7	Sidevõrk.....	8
2.2.8	Välisvalgustus	8
2.3	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	8
2.4	Liikluskorralduse põhimõtete määramine	8
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	9
2.6	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	9
2.7	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	9
2.8	Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	9
2.9	Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine	9
2.10	Planeeringu rakendumine	10
3	Koostöö ja kooskõlastamine	11
4	Graafiline osa (digitaalselt esitatud eraldi failidena)	12
5	Planeeringu lisad	13



1 Üldosa ja analüüs

1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 9.09.2021 korraldusega nr 783.

Kallavere küla Ülgase tee 30 maaüksuse detailplaneering, asukohaga Kallavere küla, Jõelähtme vald, Harjumaa, on koostatud Jõelähtme Vallavalitsuse tellimisel ning selle eesmärk on maaüksuste jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Korraldusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine planeeritava alal. Samuti ei ole tarvis algatada KSH menetlust, kuna kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit, vara või heaolu.

Planeeritava ala suuruseks on ca 2,5 ha.

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Ülgase tee 30 maaüksust (katastritunnus 24501:001:1938), suurus 2,07 ha, sihtotstarve maatulundusmaa.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale toimub Ülgase teelt. Läbi Ülgase tee 30 maaüksuse toimub juurdepääs ka naaberkinnistule Kasetaguse (katastritunnus 24501:001:0661).

Maaüksused on seadusliku aluseta osaliselt hoonestatud, maaüksustel paiknevad eriilmelised aiamajad ning kasvuhooned.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve.

Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi väärtuslikke või tundlikke alasid ja maastikke, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Ala põhjaosa asub osaliselt avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ning sideehitise kaitsevööndis.



Tabel 1. Planeeringuala naaberkiinnistud

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
11101 Kallavere-Ülgase tee	24504:004:0102	Transpordimaa 100%
Kasetaguse	24501:001:0661	Maatulundusmaa 100%
Roheline	24501:001:0660	Maatulundusmaa 100%
Luige tee 15	24501:001:1930	Maatulundusmaa 100%
Ülgase tee 16	24501:001:1937	Maatulundusmaa 100%

1.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb mööda Ülgase teed liikudes Maardu linnapiirist ligi 600 meetri kaugusele ning paikneb Kallavere külast lõunas asuvas aianduspiirkonnas, kus peamiselt asuvad aiamaad, kasvuhooned, abihooned ja suvilad ning tegeletakse potipõllundusega.

Lähim bussipeatus asub planeeringuala juures Ülgase teel. Planeeringualast 1,5 km kaugusel Maardu linnapiirides asuvad Kallavere kauplus, Maardu konstaablijaoskond, Kallavere haigla, Maardu gümnaasium, Maardu Peaingel Miikaeli kirik ja ka Maardu linnavalitsus.

1.4 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Jõelähtme Vallavalitsuse 9.09.2021 korraldus nr 783.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Koostamisel olev Kallavere küla Rohelise maaüksuse ja lähiala detailplaneering.

1.5 Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on GeoTerra OÜ poolt 15.12.2020 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 628-2020). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on antud L-Est 97 süsteemis ning kõrgused Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000).

2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Ülgase tee 30 maaüksus on planeeritud jagada maatulundusmaa ja transpordimaa kruntideks. Kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Krundid Pos 1 kuni Pos 29 on planeeritud maatulundusmaa sihtotstarbega aianduskruntideks. Iga maatulundusmaa sihtotstarbega krundile võib ehitada kuni kaks kasvuhoonet ja üks abihoone ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m², sh abihoone põllutööriistade hoidmiseks ehitisealuse pinnaga kuni 40 m². Hoonestusalad paiknevad igast küljest 4 meetri kaugusel krundipiirist. Erandiks on krunt Pos 1, mis on pidanud loovutama maad kergliiklusteele, mille hoonestusala on kergliiklustee poolset krundipiirist 0,7 m kaugusel. Olemasolevad hooned, mis asuvad väljaspool hoonestusala ja on

krundipiirile lähemal kui 4 m tuleb lammutada või ümber tõsta hoonestusalasse. Hoonestusalas asuvaid olemasolevaid hooneid võib seadustada, kui need vastavad detailplaneeringuga kehtestatud nõuetele.

Krunt Pos 30 on planeeritud juurdepääsuteele. Krunt Pos 31 on planeeritud maanteeäärsele kergliiklusteele.

Krundid Pos 16a, Pos 17a, Pos 18a, Pos 19a, Pos 20a, Pos 20b, Pos 21a, Pos 22a, Pos 23a, Pos 24a, Pos 25a, Pos 26a, Pos 26b ja Pos 28a on varasemate kokkulepete alusel planeeritud liita planeeritud kruntidega (vt täpsemalt Põhijoonis).

2.2 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.2.1 Juurdepääs avalikule teele

Planeeringualale on juurdepääs Ülgase teelt (24504:004:0102).

2.2.2 Veevõrk

Veevarustuse planeerimisel on arvestatud Loo Vesi OÜ 25.03.2022 väljastatud tehniliste tingimustega nr 51/2022.

Alale on planeeritud perspektiivne veetoru juurdepääsutee alale (Pos 30), mis on ühendatud olemasoleva veetoriga Ülgase teel. Planeeritud torule on määratud servituudi seadmise vajadus.

2.2.3 Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Reovee lahenduse planeerimisel on arvestatud Loo Vesi OÜ 25.03.2022 väljastatud tehniliste tingimustega nr 51/2022.

Alale on planeeritud perspektiivne kanalisatsioonitoru juurdepääsutee alale (Pos 30), mis on ühendatud perspektiivse kanalisatsioonitoruga Ülgase teel. Planeeritud torule on määratud servituudi seadmise vajadus.

Reovee kogumine mahutitesse ja immutamine krundil ei ole lubatud.

2.2.4 Sademevesi

Sademevee lahendamiseks on Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS koostanud sademevee ärajuhtimise lahenduse eksperthinnangu. Eksperthinnang hõlmab laiemat maa-ala mitmete detailplaneeringutega (Ülgase tee 32 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, Rohelise maaüksuse ja lähiala detailplaneering, Ülgase tee 30 kinnistu detailplaneering, Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneering).

Kruntide tagakülgedes asuvatele kraavidele, mis suubuvad Ülgase tee ääres asuvasse kraavi on planeeritud $\varnothing 160\text{mm}$ truubid, mille tulemusel vähendatakse Ülgase tee ääres oleva kraavi vooluhulkasid. Lisaks on planeeritud piirata kõrvalaaladelt planeeringualale suunduvat vooluhulka $\varnothing 100\text{mm}$ truubiga. Truupide asukohad koos läbimõõtudega on esitatud põhijoonisel.

Vooluhulga tippude vähendamiseks ei tohi katustelt ja kõva kattega aladest sademevett juhtida torustike kaudu otse kraavidesse ja tuleb koguda sademevett mahutitesse korduvkasutamiseks. Maatulundusmaa kruntidel tuleb vähemalt 75 % krundi pindalast jätta haljasalaks või aiamaaks.

Kuna maanteeäärne kraav ei ole sirgjooneline, vaid teeb ebamääraseid sikk-sakke on see planeeritud korrastada hiljemalt koos kergliiklustee ehitamisega. Täpne lahendus, sh truupide ehitamine koos täpsete läbilaskevõimega, määratakse ehitusprojekti.

2.2.5 Kütte- ja gaasivõrk

Kütte- ega gaasivõrku ei ole planeeritud.

2.2.6 Elektrivõrk

Elektrivarustuse on planeerimisel on arvestatud Elektrilevi OÜ 02.05.2022 koostatud tehniliste tingimustega nr 408674.

Planeeringuala elektritoide on kavandatud naaberkrundile (Kasetaguse) planeeritud alajaamast (Kallavere küla Rohelise maaüksuse ja lähiala detailplaneering). Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabliga Farmaatsia alajamast ja alajaamast nr AJ9566 (asub nahkru tee 28 kinnistu juures).

Planeeritud alajaamast on nähtud ette uutele objektidele välja eraldi fiidrid 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrivõrgu ringistamiseks on planeeritud 0,4 kV ja 10 kV kaablikoridori servituudiga läbi krundi Pos 15 Rohelise maaüksusele.

2.2.7 Sidevõrk

Ülgase tee ääres asuv sidekaabel säilitatakse. Maatulundusmaa kruntidele ei ole sideühendust planeeritud.

2.2.8 Välisvalgustus

Välisvalgustust ei ole planeeritud.

2.3 Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Abihoone arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonda. Mitte kasutada seinte viimistlusmaterjalidena plekki, plastikut ja muid välisilmelt sobimatuid imiteerivaid materjale. Värvilahenduses eelistada pastelseid toone, mis sobituvad piirkonda. Hoone eskiis tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

Planeeritavate hoonete (harja) suurimaks kõrguseks olemasolevast maapinnast võib olla 5,0 m. Katusekallet ei reguleerita.

Piirete maksimaalne kõrgus võib olla 1,5 m. Piirete läbipaistvus peab olema minimaalselt 30%. Lubatud on kavandada puitlipaedu ja võrkpiirdeid, lubatud on ka hekid. Hekid tuleb rajada nii et võra ei ulataks üle krundipiiri, hekke tuleb pügada, et nende kõrgus ei ületaks 1,5m.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringualale on olemasolev juurdepääs Ülgase teelt. Juurdepääs on kitsas ning on seega planeeritud rekonstrueerida. Juurdepääsu rekonstrueerimisel tuleb rakendada meetmeid mis takistavad pori, kivikesi jms kandmist riigiteele. Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

Kavandatav tee planeeringualal on kahe-suunaline, laiusega 4,5 m, lisaks mõlemapoolne külgohutuse ala 0,75 m. Tee lõpus asub ümberpööramise koht. Teekate peab olema tolmuvara. Liikluskord on õueala liikluskord, st kõik liiklejad liiguvad samal teel, piirkiirus on 20 km, jalakäija läheduses liikuda sõidukitel jalakäija kiirusega.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, tänavamaal on üldjuhul parkimine keelatud. Parkida on lubatud Pos 30 Kasetaguse kinnistu poolsel väljasopistusel, mis on kavandatud

ühiseks parkimisalaks. Läbipääs Kasetaguse maaüksusele on planeeritud sulgeda. Kasetaguse ja Rohelise maaüksuse juurdepääs toimub Nahkru tee lõik 1 kaudu.

Kallavere-Ülgase tee nr 11101 äärde on üldplaneeringuga kavandatud kergliiklustee. Krunt Pos 31 on planeeritud perspektiivse kergliiklustee ehitamiseks. Detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala kergliiklustee ehitamiseks. Ruumivajaduse määramisel on tuginetud Roadplan OÜ koostatud Kallavere-Ülgase tee äärse (lõigis Kraavi tee – Rohu tee) jalgratta- ja jalgteede ruumivajaduse analüüsile. Kraavile koos nõlvuste ja tugipeenardega on arvestatud ruumivajaduseks 7 m ning kergliiklusteele 2,5 m, planeeritud aianduskruntide piirdeaed on kavandatud 0,5 m kaugusele kergliiklusteest. Kergliiklustee talihoiduseks vajaliku lumeladustamise alana saab kasutada kruntide poolset 0,5 m laiust riba ning teiselt poolt kraavi. Sõidutee poolt lükatakse lumi kraavi nii olemasolevas olukorras kui planeeritud lahenduses. Planeeringus on esitatud põhimõtteline kergliiklustee ühendus teisel pool teed asuva Nõmme talu bussipeatusega. Täpne lahendus määratakse ehitusprojektiis.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringuala haljastus tuleb heakorrastada. Olemasolevat haljastust tuleb säilitada võimalikult suures mahus, täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta.

2.6 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud hüdrant Ülgase tee veetorule. Planeeritud hüdrant asub viimasest krundist sirgjooneliselt 350 m kaugusel.

Tuletõrje veevarustus peab olema tagatud vastavalt kehtivatele nõuetele.

2.7 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Turvalisuse tagamiseks tuleb krundid piirata nähtavust tagavate aedadega (läbipaistvus vähemalt 30 %) ning lukustatavate väravatega, kasutada naabrivalvesüsteemi, liikumistundliku lülitusega valgustust ning sõlmida vajadusel leping turvafirmaga.

2.8 Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlikke ega keskkonnakaitsealisi objekte.

Jäätmed, sh õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistul kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmed tuleb sorteerida ja koguda nende tekkimise asukohas. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Planeeringualale on kavandatud abihoonete (nt tööriistakuur) ja kasvuhoonetega aianduskrundid, mistõttu ei ole vajalik rakendada riigitee liiklusest põhjustatud häiringutele leevendavaid meetmeid.

Planeeringuala piirneb riigiteega, mistõttu tuleb arvestada olemasolevate ja perspektiivsete liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Kuna planeeringuga kavandatakse vaid maatulundusmaa sihtotstarbega aianduskrunte, kus on kavandatud vaid abihooned ja kasvuhooned, ei rakendu nendele müra normtasemetega nõuded. Tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks.

2.9 Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine

Planeeringu elluviimiseks on vajalik seda servituut:

- sademevee äravoolu tagamiseks kraavis või torus, millele lisandub kraavi nõlva ülemisest servast alates 2 m laiune teenindusala (valitsev isik Jõelähtme vald) planeeritud kruntidele Pos 1 ... Pos 28.
- veetorule toru valdaja kasuks;
- kanalisatsioonitorule toru valdaja kasuks.

Krundil Pos 30 asuvatele juurdepääsuteedele on planeeritud servituudi seadmise vajadus kõigi teed kasutatavate kruntide kasuks.

2.10 Planeeringu rakendumine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrguliinide väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

- katastritoimingud – planeeringuala jagamine kruntideks;
- kinnistusraamatukanded, sh servituutide seadmine;
- tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute (sh radooni) teostamisega;
- maanteeäärse kergliiklustee jaoks eraldatud transpordimaa (Pos 31) antakse üle kohalikule omavalitsusele;
- hoonetele projekteerimine ja ehitamine (hoonetele tuleb koostada ehitusprojekt ning taotleda ehitusteatis);
- juurdepääsutee rekonstrueerimine (ristmiku rekonstrueerimiseks tuleb koostada pädeva teeinseneri poolt projekt ja taotleda ehitusluba ja kasutusluba). Juurdepääs riigiteelt on kavandatud rekonstrueerida koos kergliiklustee ehitamisega. Juhul kui kergliiklusteed ei ehitata kolme aasta jooksul planeeringu kehtestamisest tuleb juurdepääs rekonstrueerida eraldiseisvalt ning sellisel juhul on hoonetele kasutusloa saamise eelduseks juurdepääsu rekonstrueerimise valmisolek;
- hoonetele kasutuslubade/kasutusteatiste väljastamine;
- perspektiivsed tehnovõrgud ja rajatised:
 - tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute (sh radooni) teostamisega;
 - ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks;
 - tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Rajatiste väljaehitamine ja vajadusel vastavalt tehnilistele tingimustele tehnovõrkude üleandmine vastavale võrguvaldajale, sh ÜVK tehnovõrgud Loo Vesi OÜ-le.



3 Koostöö ja kooskõlastamine

Nr	Nimetus	Kuupäev
1	Elektrilevi OÜ, Maie Erik, 9851160105	09.05.2022
2	Loo Vesi OÜ, Ain Mutli	20.01.2023
3	Päästeamet	
4	Transpordiamet	



4 Graafiline osa (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi skeem
3. Tugiplaan
4. Põhijoonis



5 Planeeringu lisad

Nr	Nimetus	Kuupäev
Visualiseeringud		
1	Illustreerivad vaated	
Tehnilised tingimused		
1	Elektrilevi OÜ nr 380440	10.06.2021
Kooskõlastused ja arvamused		
1	Elektrilevi OÜ	09.05.2022
2	Loo Vesi OÜ	20.01.2023
3	Päästeamet	
4	Transpordiamet	
Menetlusdokumendid		
1	Algamise korraldus nr 783	09.09.2021
6	Koostöö naaberkinnistu omanikega	06.06.2022

