

Võerdla küla Kasekese maaüksuse detailplaneering

Võerdla küla, Jõelähtme vald, Harjumaa



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

Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Tellija: Jõelähtme Vallavalitsus

Huvitatud isik: Aiandusühistu "Kasekene"

Töö nr: 22119DP3



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	Kütte- ja gaasivõrk.....	7
2.2.5	Elektrivõrk	8
2.2.6	Sidevõrk.....	8
2.2.7	Välisvalgustus	8
2.3	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	8
2.4	Liikluskorralduse põhimõtete määramine	8
2.5	Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine.....	8
2.6	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	8
2.7	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	9
2.8	Keskonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	9
2.9	Servituutide seadmise vajadus.....	9
2.10	Planeeringu rakendumine	9
3	Kooskõlastuste ja arvamuste koondtabel	10
4	Graafiline osa (digitaalselt esitatud eraldi failidena)	11
5	Planeeringu lisad.....	12



1 Üldosa ja analüüs

1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 14.10.2022 korraldusega nr 960.

Võerdla küla Kasekese maaüksuse detailplaneering, asukohaga Võerdla küla, Jõelähtme vald, Harjumaa, on koostatud Jõelähtme Vallavalitsuse tellimusel ning selle eesmärk on maaüksuste jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate põllumajandushoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 25 ha.

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Kasekese maaüksust (katastritunnus 24504:004:1068), suurus 24,20 ha, sihtotstarve maatulundusmaa.

Planeeritav ala asub Võerdla küla edelaosas Kure tee, Kiltri tee ja Viimsi metskond 255 vahelisel alal, Maardu linna lähinaabruses. Läänepoolne naaber on riigiomandis olev Paju maaüksus.

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.

Planeeringualale ulatub (umbes pool planeeringuala territooriumist) 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.



Tabel 1. Planeeringuala naaberkindistused

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Paju	24501:001:0303	Maatulundusmaa
Kiltri tee 5	44601:001:0215	Sihtotstarbeta maa
Viimsi metskond 255	24501:001:0164	Maatulundusmaa 95% Veekogude maa 5%
Vahtra	24501:001:1737	Sihtotstarbeta maa
Aia	24501:001:1756	Sihtotstarbeta maa
Kure tee	24501:001:0478	Transpordimaa

1.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb mööda Kure teed liikudes Maardu linnapiirist 230 m kaugusele ning paikneb Võerdla küla edelaosas asuvas aianduspiirkonnas, kus peamiselt asuvad aiamaad, kasvuhooned, põllumajandushooned ja suvilad ning tegeletakse potipõllundusega.

Lähim bussipeatus asub Maardu linnas planeeringualast 600 m 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 14.10.2022 korraldus nr 960.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40).

1.5 Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on OÜ Geoterra detsembris 2022 a koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 526-2022). 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

Koostatava detailplaneeringuga moodustatakse Kasekese maaüksusest 196 ehitusõigusega maatulundusmaa sihtotstarbega krunti, 4 ehitusõigusega maatulundusmaa sihtotstarbega krunti ja 23 transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Lisaks on väljaspool Kasekese maaüksust olevad juurdepääsutees on planeeritud eraldi teema kruntidena T1 kuni T11:

- T1 moodustatakse maaüksusest Aia (24501:001:1756);
- T2 moodustatakse maaüksusest Aia (24501:001:1756);
- T3 moodustatakse maaüksusest Viimsi metskond 255 (24501:001:0164);
- T4 moodustatakse maaüksusest Vahtra (24501:001:1737);
- T5 moodustatakse maaüksusest Viimsi metskond 255 (24501:001:0164);
- T6 moodustatakse maaüksusest Kiltri tee 5 (44601:001:0215);

- T7 moodustatakse maaüksusest Paju (24501:001:0303);
- T8 moodustatakse maaüksusest Paju (24501:001:0303);
- T9 moodustatakse maaüksusest Paju (24501:001:0303);
- T10 moodustatakse maaüksusest Paju (24501:001:0303);
- T11 moodustatakse maaüksusest Paju (24501:001:0303).

Juhul kui teemaa krunte T1 kuni T11 ei soovita moodustada on vajalik seada nendele juurdepääsuservituudid.

Moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele Pos 1 kuni Pos 197 määratakse ehitusõigus ühe põllumajandushoone ja kuni kahe kasvuhoone rajamiseks, kokku ehitisealuse pinnaga kuni 60 m². Põllumajandushoone suurim lubatud ehitisealune pind on 40 m², kõrgus kuni 5 m olemasolevast maapinnast. Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 51 kinnitatud ehitise kasutamise otstarvete loetelu kohaselt on hoone kasutusotstarbe koodiks 12719.

Hoonestusalad paiknevad igast küljest 4 meetri kaugusel krundipiirist. Olemasolevad hooned, mis asuvad väljaspool hoonestusala ja on krundipiirile lähemal kui 4 m tuleb lammutada või ümber tõsta hoonestusalas. Hoonestusalas asuvaid olemasolevaid hooneid võib seadustada, kui need vastavad detailplaneeringuga kehtestatud nõuetele.

Kruntidel Pos 202 kuni Pos 2022 asuvad juurdepääsuteed, mis jäävad eraomandisse. Peale kinnistute moodustamist tuleb seada juurdepääsukruntidele notariaalsed servituudid kõigi kinnistute kasuks, mille juurdepääs nende teemaa kinnistute kaudu toimub.

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

2.2.1 Juurdepääs avalikule tee

Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis olevalt Kure teelt ja Kiltri teelt (riigitee 11603), läbides seejuures valdavalt riigiomandis olevaid maaüksusi Aia, Paju, Kiltri tee 5, Vahtra ja Viimsi metskond 255.

Väljaspool Kasekese maaüksust olevad juurdepääsuteed on planeeritud eraldi teema kruntidena T1 kuni T11. Juhul kui teemaa krunte ei soovita moodustada on vajalik seada nendele juurdepääsuservituudid.

2.2.2 Veevõrk

Alale on planeeritud perspektiivne veetoru juurdepääsutee alale. Planeeritud torule on määratud servituudi seadmise vajadus.

2.2.3 Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Alale on planeeritud perspektiivne kanalisatsioonitoru juurdepääsutee alale. Planeeritud torule on määratud servituudi seadmise vajadus.

Reovee kogumine mahutitesse ja immutamine krundil ei ole lubatud.

Kruntidel sademevesi immutada maasse või koguda kokku mahutitesse ning taaskasutada kastmiseks. Soovitav on tee serva rajada nõvad sademevee kogumiseks, juhtimiseks ja immutamiseks.

2.2.4 Kütte- ja gaasivõrk

Kütte- ega gaasivõrku ei ole planeeritud.



2.2.5 Elektrivõrk

Elektrivarustuse on planeerimisel on arvestatud Maardu Elekter OÜ tehniliste tingimustega nr ____.

Lahendatakse edasisel planeerimisel peale tehniliste tingimuste väljastamist.

2.2.6 Sidevõrk

Sidevõrku ei ole planeeritud.

2.2.7 Välisvalgustus

Välisvalgustust ei ole planeeritud.

2.3 Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Põllumajandushoone 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 puitlippaedu ja võrkpiirdeid, lubatud on ka hekid. Hekid tuleb rajada nii et võra ei ulataks üle krundipiiri, hekke tuleb pügada, et nende kõrgus ei ületaks 1,5 m.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis olevalt Kure teelt ja Kiltri teelt (riigitee 11603), läbides seejuures valdavalt riigimandis olevaid maaüksusi Kroodi tn 20a, Paju, Kiltri tee 5, aia, Vahtra ja Viimsi metskond 255.

Planeeringus on esitatud aiamaade olemasolevad juurdepääsuteede asukohad.

Kavandatavad teed planeeringualal on kahesuunalise liiklusega. Teemaa laius on planeeritud vähemalt 7 m, kraaviäärse tee juures rohkem. Tee laiuseks on planeeritud 4,5 m ning mõlemapoolne külgohutuse ala 1,0+1,5 m.

Teekate peab olema tolmuva. Liikluskord on õueala liikluskord, st kõik liiklejad liiguvad samal teel, piirkirius on 20 km, jalakäija läheduses liikuda sõidukitel jalakäija kiirusega.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, tänavamaal parkimine keelatud.

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 kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud vähemalt 30 m³ tuletõrje veemahutid. Tuletõrje veemahutid on paigutatud selliselt, et sirgjooneline teenindusraadius on veevõtukohal kuni 400 m ning muus osas kuni 200 m. Päästeautode juurdepääsuks saab kasutada 4,5 m laiuseid teid.

Tuletõrje veevarustus peab olema tagatud vastavalt kehtivatele nõuetele. Juhul kui nõuded muutuvad peale planeeringu kehtestamist tuleb projekteerimisel ja ehitamisel rakendada uusi kehtivaid nõudeid.

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

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke ega keskkonnakaitselisi 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.

2.9 Servituutide seadmise vajadus

Planeeringu elluviimiseks on vajalik seda servituut kruntidele Pos 197, Pos 202, Pos 203, Pos 204, Pos 205, Pos 206, Pos 207, Pos 208, Pos 209, Pos 210, Pos 211, Pos 212, Pos 213, Pos 214, Pos 215, Pos 216, Pos 217, Pos 218, Pos 219, Pos 220, Pos 221, Pos 222, Pos 223, Pos 224:

- asuvatele juurdepääsuteedele on planeeritud servituudi seadmise vajadus kõigi teed kasutatavate kruntide kasuks;
- veetorule toru valdaja kasuks;
- kanalisatsioonitorule toru valdaja kasuks;
- elektrikaablitele kaablite valdaja kasuks.

Juhul kui teemaa krunte T1 kuni T11 ei soovita moodustada on vajalik seada nendele juurdepääsuservituudid.

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;
- ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks;
- taristu, tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Rajatiste väljaehitamine ja vajadusel vastavalt tehnilistele tingimustele tehnovõrkude üleandmine vastavale võrguvaldajale, sh ÜVK tehnovõrgud Loo Vesi OÜ-le;
- hoonete projekteerimine ja ehitamine.



3 Kooskõlastuste ja arvamuste koondtabel

Nr	Nimetus	Allkirjastaja	Nr ja kuupäev	Teksti ära kiri	Originaali asukoht	Planeerija märkused
1	Aiandusselts „Kasekene“					
2	Loo Vesi OÜ					
3	Maardu elekter OÜ					
4	Maa-amet					
5	Päästeamet					
6	Riigimetsa Majandamise Keskus					



4 Graafiline osa (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

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



5 Planeeringu lisad

[illegible]

[illegible]