

KRUNDIJAOTUSE SKEEM

- planeeringuala piir  
katastriüksuse piir  
planeeritud krundi piir  
krundi pos. number

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

pos nr	krundi aadress	krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	krundi planeeritud suurus, m²	moodustatakse kinnistust	liidetavate osade suurused, m²	osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Hoidla tee 15	T 80 % - 100% Ä 0 % - 20%	110001	Hoidla tee 15, 24501:001:2844 Hoidla tee 10c, 24501:001:2849 Hoidla tee 15B, 24501:001:2845	26662 68539 14799	T100 % T100 % T100 %

Hoidla tee 15b  
24501:001:2845  
Tootmismaa 100%  
14799 m²

Hoidla tee 15  
24501:001:2844  
Tootmismaa 100%  
26662 m²

Hoidla tee 10c  
24501:001:2849  
Tootmismaa 100%  
68539 m²

Muuga sadam 217  
44603:001:0069  
Tootmismaa 100%  
9343 m²

Hoidla tee 5  
44603:001:0067  
Tootmismaa 100%  
85095 m²

Muuga - Soodevahe raudtee 380  
44601:001:0943  
Transpordimaa 100%  
12592,0 m²

Muuga - Soodevahe raudtee 27002  
44601:001:0937  
Transpordimaa 100%  
97 m²

Hoidla tee L1  
44601:001:0942  
Transpordimaa 100%  
6898 m²

Hoidla tee L3  
44601:001:0939  
Transpordimaa 100%  
970 m²

Hoidla tee 1 // Hoidla tee  
44601:001:0938  
Transpordimaa 100%  
81004 m²

Sadama raudtee R3  
44601:001:0947  
Transpordimaa 100%  
20043 m²

Hoidla tee 15a  
24501:001:2846  
Tootmismaa 100%  
171367 m²

Hoidla tee 15  
24501:001:2844  
Tootmismaa 100%  
26662 m²

Hoidla tee 10c  
24501:001:2849  
Tootmismaa 100%  
68539 m²

ARHITEKTUURINÕUDED

- Kavandavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti tõstev.
- Välisviimistlusmaterjalid: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, nt fassaadiplaat, krohv, kivi (ka kombineeritult), betoon. Eelistada tuleb kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ning kergesti hooldatavaid ehitusmaterjale.
- Katusetüüp: ei ole määratud.
- Katusekalded: ei ole määratud.
- Kohustuslik ehitusjoon: ei ole määratud.
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus piirkonnale omaselt.
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete konseptsioonist.
- Tänaväärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali, kui kõrguse poolest. Piirded peavad olema läbipaistvusega vähemalt 30%.
- Piirdeaedade asukoht ja kujundus määrata ehitusprojekts.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr.	ehitise liik	Eesti standardi EVS 843:2016 normatiivne parkimiskohtade arv	kavandatud parkimiskohtade arv krundil
1	tööstusettevõtte/ladu	10490/250 = 42	30
Muuga - Soodevahe raudtee 380			15
Kokku:		42	45

KRUNDI EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED

pos nr	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus (m²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²)		suurim lubatud korruselisus krundil		hoonete suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnas / abs (m)	hoonete suurim lubatud arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel)	maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind (m²)		parkimiskohtade arv normatiivne (EVS 843:2016) ja kavandatud		kitsendused
			maa peal	maa-all	maa peal	maa-all					maa peal	maa-all	normatiivne	kavandatud	
1	Hoidla tee 15	110001	5540	2880	2 / 1	- 1 / 0	hooldusdepoo kuni 17 m, juhtimiskeskus kuni 10 m ja abihooned kuni 5 m	2 / 5	TT; TK 80% - 100% ÄH, ÄB 0% - 20%	T 80 % - 100% Ä 0 % - 20%	10785	2880	42	30	Kitsendus: raudtee kaitsevöönd rööpme teljest 30m Kitsendus: Kroodi oja piiranguvöönd 100m Kitsendus: Kroodi oja ehituskeelvöönd 50m Kitsendus: A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte (DBT AS Muuga terminal) ohuala Kitsendus: Võerdla peakraavi veekaitsevöönd 1m, vt kontaktvööndi plaan, joonis nr 2 Servituut: olemasoleva ja planeeritud madalpinge- ja keskpinge kaablite teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks) kaabelliinide koridor ulatusega kuni 2 m (jaotusseedmest, alajaamast - 2m), võrgu valdaja kasuks ja Muuga sadam 308a (kü 24501:001:2862) igakordse kinnistu omaniku(ke) kasuks. Servituut: olemasoleva ja planeeritud sideehituse teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks) kaabelliini koridor ulatusega kuni 2m, võrgu valdaja kasuks.

TINGMÄRGID

- Planeeritud ala piir
- Katastriüksuse piir
- Mõõtala piir
- Omaavalitsuse halduspiir
- Planeeritud krundi piir
- Planeeritud krundi pos. nr
- Planeeritud maapealne hoonestusala
- Planeeritud maa-alune hoonestusala
- Planeeritud hoone võimalik asukoht
- Planeeritud võimalik juurdepääs krundile
- Liiklusuunad
- Planeeritud võimalik parkimisala ja kohtade arv
- Olemasolev tee
- Planeeritud võimalik krundisene sõidutee/parkla/laoplat
- Planeeritud võimalik krundisene kõnnitee
- Planeeritud võimalik raudtee veermete ala
- Planeeritud võimalik haljasala
- Planeeritud võimalik kõrghaljastuse või heki asukoht
- Likvideeritav objekt
- Planeeritud piirde võimalik asukoht
- Raudtee kaitsevöönd äärmisest rööpme teljest (ulatusega 30 m)
- Olemasolev kraav
- Kroodi oja ehituskeelvöönd (50m) (nihutamata oja)
- Kroodi oja ehituskeelvöönd (50m) (arvestatades projekt. oja uut asukohta)
- Kroodi oja piiranguvöönd (room) (nihutamata oja)
- Kroodi oja piiranguvöönd (100m) (arvestatades projekt. oja uut asukohta)
- Servituudi ettepanek juurdepääsu tagamiseks

- TINGMÄRGID: Soodevahe-Muuga põhitrassi ja Muuga kaubajaama projekteerimise II etapp (töövõtlepingu nr 2025-K042, koostamisel põhiprojekt, koostaja ALLSpark OÜ)
- Projekt. sõidutee / parkla
  - Projekt. kergliiklus tee
  - Projekt. raudtee (RW 1435)
  - Projekt. raudtee (RW 1520)
  - Likvideeritav objekt
  - Projekt. nõlv
  - Projekt. kraav
  - Projekt. trüüp
  - Projekt. hoone (alajaama) võimalik asukoht

MÄRKUSED:

- Topo-geodeetilise mõõdistuse teostas Geoalus OÜ oktoober 2025, töö nr 25-G331. Koordinaadid L-EST '97, Euroopa kõrgusvõrk EH2000 Amsterdami süsteemis. Väljaspool mõõtpiiri ala on kasutatud asjakohaseid lisaandmeid, mis pärinevad varem koostatud topo-geodeetilist alusplaanilt (koostanud RAXOEST OÜ, aprill 2021, töö nr CE-82-20).
- Joonise parema loetavuse huvides on planeeringuala piir näidatud 1 meetri tegelikusest väljapoole.
- Hoone paiknemine hoonestusala piiride piires, täpne asukoht selgub ehitusprojekts. Väljaspool hoonestusala piiride piires on keelatud, sh abihooned.
- Teede, juurdepääsude, parkimise, piirete (tara) ja tehnoorkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.
- Haljastuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekts.
- Planeeringu idapoolsemat osa läbib Võerdla peakraav. Vastavalt Veeseaduse §-le 118 on kraavidel valgalaga alla kümne ruutkilomeetri veekaitsevöönd 1 meetri.
- Sihtotstarvete osakaalu määramisel on arvestatud planeerimise ee „Nüüand detailplaneeringu koostamiseks“ punktis 5.2.6 soovitusel: TK - logistikakeskuse maa, TT - tootmishoone maa, AH - teenindushoone maa, AB - kontori- ja büroohoone maa. Sihtotstarvete osakaalu määramisel on arvestatud ka Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> Katastriüksuse sihtotstarbed: A - ärimaa (äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa), T - tootmismaa (tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sh tehnorajatiste alune maa).
- Kroodi oja uus asukoht - alus Soodevahe-Muuga põhitrassi ja Muuga kaubajaama projekteerimise II etapp (koostamisel põhiprojekt, koostaja ALLSpark OÜ).



OÜ HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 9 | Tartu 51004  
+372 7409 800 | dge@dge.ee  
www.dge.ee

Registrikood 10269950 | KMKR EE100039285

Asukoht  
Joelähtme vald, Harjumaa

Planeeringu koostamise korraldaja  
Joelähtme Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik  
osahing Rail Baltic Estonia

Planeerimisspetsialist / projektijuht  
Helen Leiger

Koostaja  
Helen Leiger

Uusküla Muuga sadama  
Rail Baltic hoonete  
DETAILPLANEERING

Joonise nimetus  
Põhijoonis

Mõõtkaava Kuupäev  
1:1000 03.03.2026

Töö nr Joonis nr  
25005256 4