

Kallavere küla Ülgase tee 32 maaüksuse ja lähiala 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: aiandusühing ROOSIPUU

Töö nr: 22078DP3



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	Vesi ja kanalisatsioon	7
2.2.3	Sademevesi.....	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.....	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	9
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 16.06.2022 korraldusega nr 556.

Kallavere küla Ülgase tee 32 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, asukohaga Kallavere 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.

Korraldusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine planeeritaval 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 1 ha.

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Ülgase tee 32 maaüksust (katastritunnus 24501:001:1939), suurus 8255 m², sihtotstarve maatulundusmaa ja osaliselt Rohu tee (katastritunnus 24501:001:1938) maaüksust.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale toimub avalikult kasutatavalt Ülgase teelt läbi eraomandis oleva Rohu tee.

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 naaberkindid

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
11101 Kallavere-Ülgase tee	24504:004:0102	Transpordimaa 100%
Kasetaguse	24501:001:0661	Maatulundusmaa 100%
Nahkru tee 43	24501:001:1934	Maatulundusmaa 100%
Rohu tee	24501:001:0756	Transpordimaa 100%

1.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb mööda Ülgase teed liikudes Maardu linnapiirist u 700 meetri kaugusele ning paikneb Kallavere külast lõunas asuvas aianduspiirkonnas, kus peamiselt asuvad aiamaad, kasvuhooned, põllumajandushooned ja suvilad ning tegeletakse potipõllundusega.

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

1.4 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Jõelähtme Vallavalitsuse 16.06.2022 korraldus nr 556.

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 10.06.2022 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 319-2022). 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

Ülgase tee 32 maaüksus on planeeritud jagada seitsmeks krundiks, millest 6 on maatulundusmaa krundid ja üks transpordimaa krunt. Kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Krundid Pos 1 kuni Pos 6 on planeeritud maatulundusmaa sihtotstarbega aianduskruntideks. Moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele 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.

Krunt Pos 7 (kavandatud aadress - Ülgase kergliiklustee lõik 9) on planeeritud Ülgase tee äärde rajatavale kergliiklusteele.

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.

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 avalikult kasutatavalt Ülgase teelt (24504:004:0102) läbi eraraomandis oleva Rohu tee (24501:001:0756).

2.2.2 Vesi ja kanalisatsioon

Rohu tee maa-alal olevat veetoru on planeeritud pikendada viimaste planeeritud kruntideni. Planeeritud torule on määratud servituudi seadmise vajadus.

Rohu teele on planeeritud perspektiivne kanalisatsioonitoru, mis on ühendatud planeeritud perspektiivse kanalisatsioonitoruga Ülgase teel. Planeeritud torule on määratud servituudi seadmise vajadus.

Reovee kogumine mahutitesse ja immutamine krundil ei ole lubatud.

2.2.3 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).

Eksperthinnangu tulemusi on planeeringulahenduses arvestatud. Rohu teel 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 läbilaskevutustega, määratakse ehitusprojekti.

2.2.4 Kütte- ja gaasivõrk

Kütte- ega gaasivõrku ei ole planeeritud.



2.2.5 Elektrivõrk

Elektrivarustuse on planeerimisel on arvestatud Elektrilevi OÜ 27.02.2023 a koostatud tehniliste tingimustega nr 440465.

Olemasolevast Farmaatsia alajaamast (Aasa tee 1 kinnistul) on planeeritud uus toitkaabel planeeritud kruntidele. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.2.6 Sidevõrk

Ülgase tee ääres asuv sidekaabel säilitatakse. Juhul kui perspektiivse kergliiklustee ja kraavi rekonstrueerimisel osutub vajalikuks kaabli asukohta korrigeerida, siis tuleb see lahendada ehitusprojektis. Maatulundusmaa kruntidele ei ole sideühendust planeeritud.

2.2.7 Välisvalgustus

Ülgase tee äärde on reserveeritud välisvalgustuse kaabli asukoht ja esitatud orienteerivad valgustite asukohad. Täpne lahendus määratakse projektis.

Planeeringuala sisesele juurdepääsuteele ei ole välisvalgustust 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 1,5m.

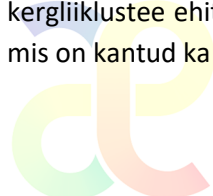
2.4 Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringualale on ligipääs Ülgase teelt. Kruntide juurdepääsuks kasutatakse Rohu teed. Olemasolev ristmik on liiga kitsas ning vajab rekonstrueerimist. Juurdepääsu rekonstrueerimisel tuleb rakendada meetmeid mis takistavad pori, kivikesi jms kandmist riigiteele. Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

Rohu tee on kahesuunaline, laiusega 4,5 m. Tee lõpus asub ümberpööramise koht. Teekate peab olema tolmuva. 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 krundisisest, tänavamaal on parkimine keelatud.

Kallavere-Ülgase tee nr 11101 äärde on üldplaneeringuga kavandatud kergliiklustee. Krunt Pos 7 on planeeritud perspektiivse kergliiklustee ehitamiseks. Detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala kergliiklustee ehitamiseks. Ruumivajaduse määramisel on tuginetud TO Projekt OÜ tööle nr TL-4-02, mis on kantud ka põhijoonisele.



2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine ning vertikaalplaneerimine

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

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Sademevesi immutada oma kinnistu piires. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine täpsustada järgnevas projekti faasis.

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 veevarustus on tagatud olemasolevast hüdrandist Ülgase teel.

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

Planeeritaval 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).

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 põllumajandushooned ja kasvuhooned, ei rakendu nendele müra normtasemete 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 Rohu tee maaüksusele:

- sademevee äravoolu tagamiseks kraavis või torus, millele lisandub kraavi nõlva ülemisest servast alates 2 m laiune teenindusala kõigi kraavi kasutatavate kruntide kasuks;
- veetorule toru valdaja kasuks;
- kanalisatsioonitorule toru valdaja kasuks;
- elektrikaablile kaabli valdaja kasuks.

Rohu teele on planeeritud servituudi seadmise vajadus kõigi teed kasutatavate kruntide kasuks.

Krunt Pos 7 on planeeritud Ülgase tee äärde projekteeritud kergliiklusteele.

2.10 Planeeringu rakendamine

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.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

Detailplaneeringu realiseerimine toimub etapiviisiliselt ning enne eelmise etapi lõpuni täitmist ei ole võimalik järgmise etapi tegevusi läbi viia.

1. etapp

- Riigitee ja detailplaneeringu ala juurdepääsutee ristumiskoha nõuetekohane projekteerimine, välja ehitamine ning valminud ristmiku Transpordiameti poolt vastu võtmine.

2. etapp

- Detailplaneeringu järgsete uute katastriüksuste moodustamine;
- Tehnovõrkude projekteerimine ja välja ehitamine vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, taotledes vajadusel ehitus- ja kasutusload;
- Hoonetele ehitisteatiste ja seejärel kasutusteatiste esitamine.



3 Koostöö ja kooskõlastamise koondtabel

Nr	Nimetus	Kuupäev
1	Elektrilevi OÜ nr 8520650210	27.04.2023
2	Telia Eesti AS nr 37881832	02.05.2023
3	Loo Vesi OÜ	24.05.2024
4	Päästeamet	04.05.2023
5	Maa-amet kiri nr 6-3/22/12239-3	17.05.2023
6	Transpordiamet kiri nr 7.2-2/24/16620-3	26.04.2024



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	
Kooskõlastused ja arvamused		
1	Elektrilevi OÜ	27.04.2023
2	Telia Eesti AS	02.05.2023
3	Loo Vesi OÜ	24.05.2023
4	Päästeamet	04.05.2023
5	Maa-amet	17.05.2023
6	Transpordiamet	26.04.2024
Menetlusedokumentid		
1	Algamise korraldus nr 556	16.06.2022



