

PROJEKTI KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

1. Jõelähtme Vallavalitsuse 11.05.2017 korraldus nr 428, „Kallavere küla Tulbi tee 7 ja 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
2. Jõelähtme Vallavalitsuse 05.04.2018 korraldus nr 300, detailplaneeringu jätkamiseks
3. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping, sõlmitud 05.05.2017 (nr 2-10.12/10-2017)
4. Kallavere küla Tulbi tee 7 ja 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll
5. Ajalehe kuulutuste väljavõtted
6. Teavituskirjad puudutatud isikutele

LISAD

1. Geodeetiline alusplaan
2. Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused Nr 013/2025 06.03.2025

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
3. Maa-ala üldiseloostumus ja olemasolev olukord.....	3
4. Planeerimislahendus.....	4
4.1 Üldplaneering.....	4
4.2 Planeeritud krundid, hoonestus.....	4
4.3 Arhitektuursed nõuded.....	5
4.4 Haljastus, heakord ja vertikaalplaneering.....	6
4.5 Keskkonnakaitse abinõud.....	6
4.6 Teedevõrk, juurdepääsuteed, parkimine.....	6
4.7 Tuleohutusosa.....	7
4.8 Kuritegevuse ennetamine.....	7
4.9 Detailplaneeringu realiseerimine.....	7
5. Tehnovarustus.....	8
5.1 Vee- ja kanalisatsioonivõrgud.....	8
5.2 Küte ja ventilatsioon.....	8
5.3 Elektrivarustus.....	8
5.4 Sidevarustus.....	8

GRAAFILINE OSA

- | | | | |
|----|------|--|-----------|
| 1. | DP-1 | Üldplaneeringu väljavõte | |
| 2. | DP-2 | Kontaktvööndi analüüs | M 1:5000 |
| 3. | DP-3 | Situatsiooniskeem | M 1:15000 |
| 4. | DP-4 | Tugiplaan | M 1:1000 |
| 5. | DP-5 | Detailplaneeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega | M 1:1000 |

KOOSKÕLASTUSTE DOKUMENDID

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Projekti koostamise alused on:

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273);
- Jõelähtme Vallavalitsuse 11.05.2017 korraldus nr 428
- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Planeerimisseadus
- Jõelähtme valla üldplaneering
- VELLO KRUUS poolt 2017a. koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu lahenduse eesmärgiks on Harjumaal, Jõelähtme vallas, Kallavere külas, Tulbi tee 7 ja Tulbi tee 9 maaüksuste liitmine ja kavandatud krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ühe üksiklamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. .

3. Maa-ala üldiseloostus ja olemasolev olukord

Planeeringuga muudetavate olemasolevate kinnistute andmed (Maa- ja Ruumiameti andmetel):

TABEL 1

Tulbi tee 7

- katastriüksuse tunnus: 24504:004:0768
- maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100%;
- kinnistu ol.ol.pindala: 469 m²

Tulbi tee 8

- katastriüksuse tunnus: 24504:004:0767
- maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100%;
- kinnistu ol.ol.pindala: 902 m²

Tulbi tee 9

- katastriüksuse tunnus: 24504:004:0771
- maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100%;
- kinnistu ol.ol.pindala: 456 m²

Tulbi tee

- katastriüksuse tunnus: 24504:004:0787
- maakasutuse sihtotstarve: Transpordimaa 100%;
- kinnistu ol.ol.pindala: 1022 m²

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Kallavere külas. Planeeritav ala asub Maardu linna läänepoolse külje all ning jääb Tallinna kesklinnast umbkaudu 20 km kaugusele. Kallavere küla kuulub terves osas Rebala muinsuskaitsealasse.

Planeeringuala piirneb põhjast Kallavere-Ülgase maanteega ning lõunast väiksemate elamukruntidega. Läänest ja idast jäävad elamukrundid.

Lõunasse jäävad ka suuremad korrastamata maatulundusmaa piirkonnad, nn Pilpaküla, paiknevad erinevaid aiamaad ja rajatised.

Planeeritavad elamumaa kinnistud asuvad Tulbi tee ääres, kus ülejäänutel elamukruntidel on 1- kuni 2-korruselised üksikelamud. Katusetüübina on levinud viil- ja kelpkatused. Juurdepääs planeeringualale tagatud väljaehitatud Tulbi teelt.

Seega ei muuda käesolev detailplaneering piirkonna väljakujunenud iseloomu ja funktsionaalset toimimist. Lahendus toetab piirkonna jaoks väga olulist arenemist ja korrastamist.

TABEL 2
KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Tulbi tee 5	501 m ²	24504:004:0766	Elamumaa 100%
Tulbi tee 6	505 m ²	24504:004:0765	Elamumaa 100%
Oa tee 15	1476 m ²	24504:004:0735	Elamumaa 100%
Oa tee 18	673 m ²	24504:004:0736	Elamumaa 100%
Põllu tee 8a	128 m ²	24504:004:0794	Elamumaa 100%
Põllu tee 6a	81 m ²	24504:004:0793	Elamumaa 100%
Põllu tee 4a	118 m ²	24504:004:0790	Elamumaa 100%
Lille tee 10	504 m ²	24504:004:0778	Elamumaa 100%
Lille tee 8	494 m ²	24504:004:0776	Elamumaa 100%
Lille tee 6	498 m ²	24504:004:0774	Elamumaa 100%

4. Planeerimislahendus

4.1 Üldplaneering

Vastavalt Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 paikneb planeeringuala tiheasustusalal, kus üldplaneeringuga on määratud maa juhtotstarbeks – planeeritud väikeelamumaa. Tulbi tee 7, 8 ja 9 maaüksusest moodustatakse kaks elamumaa krunti väikeelamute rajamiseks.

Planeeritav detailplaneeringu lahendus on kooskõlas koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringuga (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273).

4.2 Planeeritud krundid, hoonestus

Sotsiaalministri 4.märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kohaselt kuulub planeeritav ala II

kategooria alla- laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeesutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates.

Planeeringusse on kantud ehitusala piirid arvestades kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju.

Ehitusala piir krundi piirist minimaalselt 4 m kaugusel, elamute tulepüsivusklass TP-3.

Hoonete katuseharja suund paralleelne või risti kinnistu sissesõiduteega, katusekalle 25-45°.

TABEL 3

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos nr.	Maaüksuse plan. Sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)	Maaüksuse plan. suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Liidet.- lahutatav. Osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)
1	EE	1 076	Tulbi tee ja Tulbi tee 7	1 076	E, L
2	EE	1 054	Tulbi tee ja Tulbi tee 8	1 054	E, L
3	L	719	Tulbi tee	719	L

TABEL 4

KINNISTUTE EHTUSÕIGUSED

Positsioon 1: Tulbi tee 7
 Krundi suurus 1 076 m²
 Maa sihtotstarve elamumaa
 Ehitusalune pind 200m²
 Max.korruselisus üksikelamul 2, abihoonel 1
 Hoonete arv 3 (üks üksikelamu ja kaks abihoonet)
 Üksikelamu max.kõrgus 9,0m
 Abihoone max. kõrgus 5,0m
 Katuse kalle(kraadid) viilkatus, 20-45° (harjajoone suund- paralleelne või risti sõiduteega)

Positsioon 2: Tulbi tee 8
 Krundi suurus 1 054 m²
 Maa sihtotstarve elamumaa
 Ehitusalune pind 200m²
 Max.korruselisus üksikelamul 2, abihoonel 1
 Hoonete arv 3 (üks üksikelamu ja kaks abihoonet)
 Üksikelamu max.kõrgus 9,0m
 Abihoone max. kõrgus 5,0m
 Katuse kalle(kraadid) viilkatus, 20-45° (harjajoone suund- paralleelne või risti sõiduteega)

Positsioon 14: Tulbi tee
 Krundi suurus 719 m²
 Maa sihtotstarve transpordimaa
 Hoonestus ei ole lubatud.

4.3 Arhitektuursed nõuded

Olemasolevale ja planeeringuga muudetavale Tulbi tee transpordimaa kinnistule hoonestust lubatud ei ole. Planeeritav Tulbi tee kinnistu suurus on 719 m².

Planeeritav Tulbi tee 7 kinnistu suurus on 1076 m². Planeeritav Tulbi tee 8 kinnistu suurus on 1054

m². Mõlemale elamumaa krundile on lubatud ehitada maksimum 3 hoonet: 1 elamu ja 2 abihoonet. Hoonete ehitisealune pind on kokku lubatud maksimum 200 m². Elamu maksimaalne korruselisus on 2 korrust, maksimaalne kõrgus 9 m. Abihoonetele on lubatud 1 korrus ja kõrgus kuni 5 m. 1,5 ja 2 korruselise elamu puhul on lubatud viilkatus, katusekaldeks ette nähtud 20-40 kraadi. Soovitav hoonetüüp on klassikaline või modernne puit- või kivehitist kasutades viimistlusmaterjalidena krohvi, fassaadikivi, puitu ja klaasi. Katuse kattematerjaliks on lubatud kasutada plekki, rullmaterjali, kivi, roogu. Hoonete akende kuju ja asetus on vaba. Lubatud on ka klaasseinad. Kinnistu piirde peavad sobima maastiku ja hoonetega ning piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Lubatud on kasutada hõredat laudist ja metallvõrku. Metallvõrk piirdeid võib paigaldada vaid elamumaa kruntide vahele.

4.4 Haljastus, heakord ja vertikaalplaneering

Maa-alale planeeritakse üksikelumud ning neile on ette nähtud vajalike juurdesõiduteede ning tehnovõrkude rajamine.

Kruntide haljastust võib täiendada dekoratiivsete okaspuude – põõsaste gruppidega. Kruntidevahelise piirdeaia vajadusel võib piirdeaia äärde istutada heki h= 1,5 m. Planeeritava ala maapind on vajadusel ette nähtud tasandada ja rajada muru.

Detailplaneeringu ettepanek näeb ette elanike olmejäätmete sorteeritud kogumise mahutite paigaldamise kohale, mis võimaldab vaba juurdepääsu jäätmekäitlusettevõtte transpordivahendile. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

4.5 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnanõuete kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.

Jäätmekäitlus lahendatakse kinnistutel vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Sorteeritud jäätmete kogumiseks tuleb konteinerid paigutada kõva kattega (betoon, asfalt, kivitööd jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Elamualade insolatsioonitingimused

Vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ tuleb tagada eluruumides vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22.augustini. Elamute põhja-lõuna suunalise orientatsiooni puhul, kus päike saab paista kõikidesse tubadesse, võib rahuldava insolatsiooni piirnormi vähendada 2,5 tunnini.

Kuna kavandatud hoonestus on madal (elamute lubatav katusekõrgus on maksimaalselt 9m, abihoonetel 5m) ning planeeritud hoonestusalad asuvad naaberhoonestusaladest piisavalt kaugel, ei mõjuta detailplaneeringuga kavandatud naaberkruntide hoonestus eluruumide insolatsiooni tingimusi.

4.6 Teedevõrk, juurdepääsuteed, parkimine

Planeerimislahenduses on lähtutud olemasolevatest teedest.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasolevalt Tulbi teelt. Tee on planeeritud tolmuva, kahekordse pindamisega.

Elamute parkimist korraldatakse oma kinnistul vähemalt kolmele autole.
Sõidukite ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, tänavamaal on parkimine keelatud.

4.7 Tuleohutusosa

Detailplaneeringuga on elamumaale kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tuleohutusnõudeid. Ehitiste minimaalne kaugus on krundi piiridest 4 m, kui ei ole kasutatud muid tuleohutuse tagamise abinõusid. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele- rajatistele peavad olema vabad ning aastaringiselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tulekustutuseks vajav vesi saadakse detailplaneeringu alale planeeritavast hüdrandist, mis on planeeritud vastavalt Projekt 363 OÜ koostatavale veevarustuse projectile Ülgase tee ja Tulbi tee ristmikule. Kaugus planeeritavatest kruntidest – 65 m. Veevõtukoht vastab EVS 812-7:2018 nõuetele. Elamu tuleb projekteerida lähtuvalt tulepüsivuse klassist TP-3, arvestades Siseministri 01. märtsi 2021. aasta määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

4.8 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse riske vähendavad tegurid antud planeeringule oleksid järgmised:

Hea asukoht – avar vaadeldavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.

Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski.

Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutada soovitavalt ka videoalvet, vähendab sissemurdmise riski.

Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.

Parkimine on lahendatud projekteeritavate kinnistute piirides, mis vähendab autodega seotud varguste ja sissemurdmiste ohtu.

4.9 Detailplaneeringu realiseerimine

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

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

1 etapp

Planeeringu realiseerimine saab alguse maakorralduslikest toimingutest ja esimese etapina jagatakse maaüksused kruntideks.

2 etapp

Realiseerimise järgmine etapp on trasside ja ligipääsutee ehitamiseks ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade taotlemine. Trassi väljaehitamiseks sõlmitakse võrguvaldajaga vastav leping.

Et alustada elamuehitusega, peavad eeltingimused selleks olema loodud ja trassid/teed väljaehitatud.

3 etapp

Elamute ehitamine.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitata planeeritava ala naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Planeeritava ala detailplaneeringu lahendus ei tekita naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi ega halvenda maakasutust.

5. Tehnovarustus

5.1 Vee- ja kanalisatsioonivõrgud

Piirkonnas on väljaehitatud ühisveevärgi trass. Teenuse pakkuja on Loo Vesi OÜ.

Loo Vesi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused veevarustusega liitumiseks Nr 013/2025 06.03.2025.

Kinnistu piirile on väljaehitatud liitumispunktid.

Tulbi tee 7 ja 8 veevarustus lahendada olemasolevatest maakraanidest VLP 61 ja VLP 60.

Kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt kinnistule paigaltatavate sertifitseeritud kogumismahutite abil (soovituslik 10m³).

5.2 Küte ja ventilatsioon

Elamumaa kruntide elamute küttesüsteem lahendatakse lokaalselt kas õhk-vesi soojuspumba või maaküttele.

Ventilatsioonisüsteemina kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi.

Tehnosüsteemid projekteerida kehtivate standardite ja määruste järgi.

5.3 Elektrivarustus

Kinnistutel on väljaehitatud liitumiskilbid ja sõlmitud liitumislepingud võrguvaldajaga.

5.4 Sidevarustus

Hoonete sidevarustus lahendatakse mobiilside tehnoloogia abil.

arhitekt, Kristina Sepp