



aktsiaselts **VALLIKRAAVI KINNISVARA**

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 287, Faks 7 413 201

astrid@vallikraavi.ee

Töö nr DP-01/16

UUSKÜLA NUUDI TEE 75 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Objekti asukoht:

Jõelähtme vald, Uusküla küla

Detailplaneeringu tellija:

Jõelähtme vald

Detailplaneeringust huvitatud isik:

***AS Muuga Betoonelement,
Indrek Ellamaa***

Planeeringu koostaja:

Triin Nurmsalu

Astrid Arula

aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara

SISUKORD

1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringu lähtedokumendid	3
2.	Olemasolev olukord	3
3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4.	Vastavus üldplaneeringule	5
5.	Planeeritud ala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine	5
6.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
7.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
8.	Ehitistevahelised kujad.....	6
9.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	6
9.1.	Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus	7
9.2.	Reovee- ja sademeveekanaliseerimine	7
9.3.	Elektrivarustus	7
9.4.	Gaasivarustus	8
9.5.	Sidevarustus	8
10.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	8
11.	Servituutide vajaduse määramine	8
12.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
13.	Planeeringu elluviimise võimalused.....	9
14.	Kooskõlastuste koondtabel.....	9

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi plaan M 1:5000
3. Tugiplaan M 1:1000
4. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringu

lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Jõelähtme Vallavalitsuse 9. juuni 2016. a korraldus nr 472 „Uusküla Nuudi tee 75 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

Planeeritav maa-ala hõlmab Jõelähtme vallas Uusküla külas Nuudi tee 75 maaüksust (katastritunnus 24504:004:1013), suurusega 59 508 m², sihtotstarbega 100% tootmismaa.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud:

- Revico Geo OÜ poolt 2016. aasta aprillis koostatud geodeetiline digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 059/16.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Uusküla küla Nuudipere, Kordoni, Klaukse, Klaukse I ja Klaukse II maaüksustega haaratud ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 04.07.2000 otsusega nr 37);
- Uusküla küla Uuetoa II, Kammi, Kella I, Madise, Söödi I, Madise I, Matsu I ja Madise II maaüksustega haaratud ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.12.2000 otsusega nr 68);
- Jõelähtme valla Uusküla küla Muuga sadama idaosa detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.08.2003 otsusega nr 57);
- Uusküla küla Klaukse 1, Vahetusmaa 2, Nuudi tee 69, Nuudi tee 75 raudteed, Nuudi tee lõik 1 ja Muuga sadam 3R kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.01.2011 otsusega nr 144).
- Teemaplaneering „Veeldatud loodusliku maagaasi terminali asukoha valimine“

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Uusküla Nuudi tee 75 maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine mh olemasoleva tootmishoone laiendamiseks, juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustatuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Jõelähtme vallas Uusküla külas Nuudi tee, Klaukse tee ja Muuga lahe vahelisel alal. Planeeritava ala suuruseks on ca 6,0 ha. Planeeringuala lõuna- ja edelaservas kulgeb raudtee, millel on ehitusseadustiku järgne kaitsevöönd 30 meetrit, mis ulatub

planeeringualale. Lisaks paikneb planeeringualal geodeetiline märk nr 1711 kaitsevööndiga 3 meetrit märgi tsentrist.

Juurdepäas planeeringualale toimub Nuudi teelt. Planeeritaval kinnistul paikneb ehitusmaterjalide tootmise hoone (ehitisregistri kood 120533081) ja büroohoone (ehitisregistri kood 120533082), mis on mõlemad aktiivses kasutuses. Hoonete ümber paiknevad ehitusmaterjalide ladustamise ja laadimise platsid ning sõiduautode parkla. Krundi kaguosas paikneb haljasala väheväärtusliku võsa ja üksikute puudega. Ala on tasase reljeefiga.

Tehnovõrkudest paiknevad planeeringualal vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanaliseerimise torustikud, gaasitorustik, sidekaabel, drenaaž, madal- ja kõrgepingekaablid.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringuala paikneb Muuga sadamaala ümbritsevas tööstuspiirkonnas ja on ümbritsetud peamiselt olemasoleva tootmiskaaga ja transpordikaaga (raudtee ja Nuudi tee).

Planeeritav ala piirneb põhjast olemasolevate tootmiskaaga kruntidega ja aktsiaseltsile TALLINNA SADAMA kuuluva erateega (Nuudi tee), mis on avalikkusele ligipääsetav, lõunast ja edelast olemasoleva raudteega ning idast ja läänest tootmiskaaga sihtotstarbega kinnistutega.

Planeeringualast edelasse ja lõunasse jääva raudtee kaitsevöönd (30 meetrit) ulatub ka planeeringualale.

Planeeringuala hõlmavad osaliselt järgmised kehtivad planeeringud:

- Uusküla küla Nuudipere, Kordoni, Klaukse, Klaukse I ja Klaukse II maaüksustega haaratud ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 04.07.2000 otsusega nr 37);
- Jõelähtme valla Uusküla küla Muuga sadama idaosa detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.08.2003 otsusega nr 57);
- Uusküla küla Uuetoa II, Kammi, Kella I, Madise, Söödi I, Madise I, Matsu I ja Madise II maaüksustega haaratud ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.12.2000 otsusega nr 68);

Nimetatud kehtivad planeeringud ei ole planeeritavat kinnistut käsitletud terviklikult, mistõttu tehakse antud planeeringuga ettepanek nende osaliseks muutmiseks Nuudi tee 75 maaüksuse osas.

Lisaks on planeeringualaga külgnevale alale kehtestatud Uusküla küla Klaukse 1, Vahetusmaa 2, Nuudi tee 69, Nuudi tee 75 raudteed, Nuudi tee lõik 1 ja Muuga sadam 3R kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.01.2011 otsusega nr 144). Käesolev detailplaneering ja Uusküla küla Klaukse 1, Vahetusmaa 2, Nuudi tee 69, Nuudi tee 75 raudteed, Nuudi tee lõik 1 ja Muuga sadam 3R kinnistute ja lähiala detailplaneering on üksteise suhtes neutraalse mõjuga ning vastastikku üksteise ehitusõigust ega elluviimist ei kitsenda ega mõjuta.

Juurdepääs planeeringualale toimub Nuudi teelt. Nuudi tee on ühenduses Maardu teega, mis omakorda on ühenduses Põhjaranna tee kaudu Peterburi teega. Nuudi tee sõidutee laiuseks on ca 7 meetrit. Lisaks on tänavaalal haljasriba ja paralleelselt sõiduteega kulgev 3 meetri laiune kergliiklustee. Nuudi teelt planeeritavale kinnistule ja vastupidi on võimalik keerata nii parem- kui vasakpöördega.

Planeeringualast läänepool ca 3,5 km kaugusel paikneb A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte DBT AS, mis tegeleb kemikaalide ladustamise ja käitlemisega. Maa-ameti kaardirakenduse info põhjal on ettevõtte ohuala raadius 4904 meetrit ning see hõlmab ka planeeringuala kogu ulatuses.

4. Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas. Ala maakasutuse juhtotstarve on varem kehtestatud detailplaneeringutega määratud tootmiskaas. Käesolev detailplaneering on kooskõlas Jõelähtme valla üldplaneeringuga.

5. Planeeritud ala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine

Planeeritava krundi piire planeeringuga ei muudeta. Krundile on lisaks olemasolevale tootmishoone ja kontorihoone laiendamisele lubatud püstitada üks tootmishoone ja 17 abihoonet.

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitisealne pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitusõigus on kajastatud ehitusõiguse tabelis planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonestusala (planeeritavat hoonet, ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja madalamat kui 5 m, võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalas) ja hoonete võimalik paiknemine hoonestusalas. Hoonete täpne asukoht hoonestusalas täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Kavandatav hoonestusala on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis).

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Nuudi teelt nii parem- kui vasakpöördega. Krundisisene liiklus toimub krundi perimeetril kulgeval sõiduteel kahesuunaliselt.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele ja parkimiskohtade reaalne vajadus ja paiknemine täpsustuvad edasise projekterimisel. Olemasoleva tootmis- ja kontorihoone juures sõiduautode parkimiskohtade tegelikku kasutust ja vajadust arvestades ning planeeritud lisanduvat ehitusõigust arvestades on planeeringualale kavandatud 85 parkimiskohaga parkla. Kui edasise projekterimise käigus selgub, et parkimiskohtade vajadus on suurem, saab planeeritud parklat suurendada planeeritud hoonestusala arvelt. Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava krundi lõunaosas on ca 0,5 ha suurune looduslik haljasala, mis on ette nähtud säilitada.

Planeeritava krundi maapind on tasase reljeefiga. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevete juhtimine planeeritud immutuskraavidesse. Parkimisalalt kogutav ja kraavi suunatav sajuvesi tuleb vajadusel juhtida läbi õli-liivapüüduuri. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud. Lumeladustamine on ette nähtud krundisisestele platsidele ja haljasalale.

Haljastuse hooldus ja heakorrasutus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

8. Ehitistevahelised kujud

Ehitiste vahelised kujud on ette nähtud lahendada vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass kuni 2-korruselise hoone puhul on TP2, kõrgema hoone puhul TP1. Tulepüsivusklass määratakse projekterimise käigus. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. TS Energia OÜ tehnovõrkude valdajana väljastas Nuudi tee 75, Uusküla küla, Jõelähtme vald detailplaneeringu koostamise tehnilised tingimused nr TSE-01-05/16-1656/6245, 16. november 2016. Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 5.

9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Olemasolev liitumisleping nr 4463107. Lubatud kogused on: hetkeline vooluhulk 5,5 l/s; 20 m²/h, kuid mitte rohkem kui 120 m³/d, tingimusel, et ei ole ületatud Muuga sadama vee-erikasutusloaga lubatud põhjavee kogust. Vee erikasutusloaga lubatud veekoguse ületamisel jääb TS Energia OÜ-l õigus piirata betooni tootmiseks kasutatavat veekogust. Tulekustutusvesi joogivee võrgust 15 l/s, arvutusliku tulekustutusajaga 3 h. Tööõhk veevõrgus on 3,5 baari. Suurema koguse tulekustutusvee saamiseks ette näha tuletõrjevee mahuti(d) või ühendus Muuga sadama merevee tuletõrjatoruga.

9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Kontrollida kanalisatsioonipumpla tootlikkust, vajadusel vahetada pumbad. Sajuvee ärajuhtimiseks kasutada olemasolevaid liitumispunkte. Asfaltkattega alade suurenemisel kontrollida olemasolevate õli-liivapüüdjate vastavust arvutuslikule sajuvee kogusele, vajadusel ette näha täiendavad liivõlipüüdjad. Nuudi teega ristumisel tee laienduse osas pikendada sademevee truupi. Planeeringualalt ärajuhitav sademevesi peab vastama õigusaktidega ettenähtud nõuetele. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud.

9.3. Elektrivarustus

Olemasolev Muuga Betoonelement AS liitumisleping nr 10236. Elektri liitumispunkt on olemasolev ning täpne asukoht on näidatud põhijoonisel. Olemasolevas 10/0,4kV alajaamas lubatud summaarne võimsus 1400 kW. Võimsuse ületamisel saab võimsust suurendada liitumistasu põhimõttel vastavalt tehtud kulutustele.

Nuudi tee väljasõidu juures paikneva elektrirajatise juures tuleb silmas pidada, et olemasolevaid kaablikaitsetorusid (ca 8 tk) tuleb pikendada tee servast väljapoole 1 m ulatuses. Kaitsta tuleb olemasolevate 10kV kaablite kaablimuhvid (6 tk) poolitatavate kaablikaitsetorudega, vajadusel kaableid süvendada. Tee ja 10kV kaablite ristumised tuleb kaitsta betoonplaadiga, kaablite ja betoonplaadi vahele peab jääma min 25 cm paksune liivapadi. Tagada 10kV kaablite säilivus ja töökorras olek. Kaevetööd elektrikaablite kaitsevööndis, sügavusel rohkem kui 30 cm, tuleb teostada käsitsi. Enne kaevetöödega alustamist tuleb kindlaks teha maakaablite paiknemissügavus, selleks kaevata kaablid lahti käsitsi TS Energia OÜ esindaja juuresolekul. Tööd kaablikaitse tsoonides teostada TS Energia OÜ esindaja järelevalve all. Tööde teostamiseks peab olema vormistatud Muuga sadama kaaveluba. Tööde teostaja peab omama töödele vastavat kompetentsust ja pädevust.

Keskjaotuspunkti KJP-6 ja alajaama AJ-30 vahelistele kõrgepingekaablitele seada isikliku kasutusõiguse leping TS Energia OÜ kasuks.

9.4. Gaasivarustus

Muuga sadamas Nuudi teel oleva gaasitorustiku omanik on AS Eesti Gaas. Gaasitorustikuga seonduv kooskõlastada AS-iga Eesti gaas ja AS-iga Gaasivõrgud. Kõik kinnistule rajatavad torustikud jäävad omaniku bilanssi ja teenindada. Hoonestuse alla jäävad tehnovõrgud tuleb hoonete alt välja tõsta. Projekteerimise järgnevate etappide ja ehitustöödega alustamiseks peavad olema õigusaktides ettenähtud load ja kooskõlastused. Projekteerimise järgnevad etapid esitada eraldi kooskõlastamiseks.

9.5. Sidevarustus

Olemasolev liitumispunkt sidega on Nuudi teel ja säilib olemasolev sidelahendus.

Käesolev detailplaneering ei näe ette uusi liitumisi tehnovõrkudega ega olulist tarbimisvajaduse suurenemist ning olemasolevat tehnovõrgulahendust ei muudeta.

Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. katusekalle ja -tüüp 0-5 kraadi, lamekatvus;
2. korruselisus kuni 4 korrust;
3. katusekattematerjalid määratakse projektiga, peavad olema piirkonda ja tööstushoonetele sobivad;
4. välisviimistlusmaterjalid määratakse projektiga, valida sarnased krundil olemasolevate hoonete materjalidega, peavad olema piirkonda ja tööstushoonetele sobivad;
5. piirded suurim lubatud kõrgus kuni 2,5 m;
6. minimaalne tulepüsivusklass alates TP2, määratakse ehitusprojektiga;

10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Planeeritaval krundil jäätmeäitluse korraldamise aluseks on omavalitsuse jäätmehoolduseeskiri. Tehnoloogiliste jäätmete konteinerid paiknevad laadimisplatsidel, kus on tagatud hea juurdepääs.

Parkimisalade sademevee puhastamiseks tuleb vajadusel ette näha õli-liivapüüdurid.

11. Servituutide vajaduse määramine

Puudub.

12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- teede ja platside valgustatus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid).

13. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

14. Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastused				
<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber</i>	<i>Kooskõlastaja, kooskõlastuse nr ja kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse originaali asukoht</i>	<i>Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta</i>
1	AS Tallinna Sadam	Hele Mai Metsal, kiri 08.08.2017 nr 2-7/16-484/4420 (bdoc).	Detailplaneeringu lisade kaust	Kooskõlastatud

2	Telia Eesti AS	Tiina Ojamaa, nr 29199817 3.10.2017	Detailplaneeringu lisade kaust	Kooskõlastatud
3	AS GAASIVÕRGUD	Tatjana Kopareva, 22.09.2017	Detailplaneeringu lisade kaust	Nuudi tee 75 kinnistul gaasitoru ei kuulu AS-le Gaasivõrgud.
4	AS Tallinna Sadam	Hele Mai Metsal, kiri 16.10.2017 nr 2-7/16-484/5717	Detailplaneeringu lisade kaust	Kooskõlastatud
5	AS Eesti Gaas	Koostöökiri saadetud 21.09.2017, vastus puudub	Detailplaneeringu lisade kaust	Loeme kooskõlastatatuks
6	Muuga Betoonelement AS	Indrek Ellamaa, 18.10.2017	Detailplaneeringu lisade kaust	Kooskõlastatud

II JOONISED

