



Paasiku 28-103, Tallinn  
Tel : 5060873  
info@eurostuudio.ee  
www.eurostuudio.ee  
Reg.nr.11257512  
MTR EEP002094

## ASTONI TEE 8 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Astoni tee 8, Kallavere küla, Jõelähtme vald

Töö nr.: DP-18-03

Staadium:

ESKIIS

Vastutav spetsialist:

Irina Sibul

Planeerija:

Ilona Rõzenkova

Huvitatud isikud:

Multivara Heakord OÜ

Tallinn, 05. märts 2018

## I MENETLUSDOKUMENDID

- Jõelähtme valla, Multivara Heakord OÜ ja OÜ Eurostudio omavaheline töövõtuleping detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks 09.2017 nr 2-10.12/24-2017
- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus Kallavere küla Astoni tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja kähteülesanne kinnitamisest 21.09.2017 nr 807
- Multivara Heakord OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks 09.06.2017.

## II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	3
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	3
3.2 Kontaktvööndi analüüs.....	4
3.3 Alusplaan.....	5
3.4 Maaomand planeeritaval alal.....	5
3.5 Haljastus.....	5
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	5
4.1 Linnaruum.....	5
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	5
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid.....	5
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele.....	6
4.1.5 Krundi ehitusõigus.....	6
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus.....	7
4.3 Tehnovõrgud.....	7
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	7
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	7
4.3.3 Elektrilahendus.....	7
4.3.4 Tänavavalgustus.....	7
4.3.5 Tuletõrje veevarustus.....	8
4.3.6 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	8
4.4 Kitsendused.....	8
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	8
4.5.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
4.5.2 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
4.6 Tuleohutusnõuded.....	8
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9

## III JOONISED

- |                                    |        |      |
|------------------------------------|--------|------|
| 1. GEODEETILINE ALUSPLAAN, 6 LEHTE | 1:500  |      |
| 2. SITUATSIOONISKEEM               | 1:2500 | AS-1 |

---

3. TUGIPLAAN	1:500	AS-2
4. PÕHIJONIS	1:500	AS-3
5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND	1:5000	AS-4

---

## KALLAVERE KÜLA ASTONI TEE 8 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus Kallavere küla Astoni tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja kähteülesanne kinnitamisest 21.09.2017 nr 807;
- Multivara Heakord OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks 09.06.2017.

#### 1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Uusküla küla Muuga jaama laienduse raudteed ja Muuga sadam 3 osa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 01.10.2007 otsusega nr 258);
- Kallavere küla Söödi II maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2005 otsusega nr 244);
- 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);
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

#### 1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, GeoEx OÜ, töö nr G17061 04.10.2017.a.

### 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on kuue tootmismaa krundi kavandamine, neile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 7,5 ha.

---

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala moodustavad: Astoni tee 8 (katastritunnus: 24504:004:0990; sihtotstarve: tootmismaa 100%; pindala: 15240 m<sup>2</sup>), Astoni (katastritunnus: 24504:004:0470; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 1,09 ha) ja Kople (katastritunnus: 24504:004:0460; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 4,70 ha) maaüksused, mis paiknevad Kallavere küla ja Uuskülas piiril juurdepääsuga Nuudi tee ja Astoni tee kaudu.

Planeeritav ala on osaliselt hoonestatud tootmishoonetega.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala osaliselt tiheasustusalas ja osaliselt hajaasustusalas. Üldplaneeringuga on ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud Astoni tee 8 ja Astoni maaüksuste osas tootmismaa ja Kople maaüksuse osas on maakasutuseks looduslik ala, mets. Detailplaneeringu ala läbib Harju maakonna teemaplaneeringuga määratud euromatkarada E-9. Juhtotstarbe muutmine Kople maaüksuse osas ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmine, kuna antud detailplaneeringuala piirneb olemasolevate tootmishoonetega ja Kople maaüksus on lage ja kasutatud kõrvaoleva puhastusseadme toodete laoplatina. Detailplaneeringu algatamise taotlusega taotletakse Jõelähtme valla üldplaneeringu kohase detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringu ala kattub osaliselt Maardu aluskorra ehituskivi maardla (keskkonnaregistrimaardlate nimistu registrikaart nr 0054) aluskorra ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokiga ja aluskorra ehituskivi aktiivse reservvaru 2. plokiga Maa-amet oma kirjas 15.08.2017 nr 6-3/17/12714-2 nõustub olukorraga, et hooneid maardla alale (st tarbevaru ja reservvaru alale) ei planeerita. Samuti nõustub tarbe- ja reservvaru alale ajutiste ehitiste planeerimisega. Sel juhul peab planeeringus selgelt kajastuma, et maardla alale planeeritud ehitised on ajutised ehitised. Maa-ameti maardlate rakendusest nähtava prognoosvaru asukohas (prognoosvaru ei ole maardla) on võimalik planeerida ehitusõigust äri- ja tootmishoonete rajamiseks.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 24.07.2017) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Kinnistute reljeef on suhteliselt tasane, pinnakõrguste vahe jääb ca 1,3 meetri piiresse. Maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemikku abs. +17,4 kuni +18,7.

### 3.2 Kontaktvööndi analüüs

Piirkonna lähiumbruse maakasutuseks on peamiselt maatulundusmaa, tootmismaa ja raudteemaa (vt Joonis AS-4 Planeeringuala kontaktvöönd). Piirkonna kruntide suurused jäävad enamasti 2-8 ha, mõned üksikud krundid suuremad kuni 20 ha.

Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud ja nende eesmärgid on järgmised:

1. Uusküla küla Muuga jaama laienduse raudteed ja Muuga sadam 3 osa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 01.10.2007 otsusega nr 258); detailplaneeringu eesmärgiks on krundi jagamine neljaks raudtee krundiks.
2. Kallavere küla Söödi II maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2005 otsusega nr 244); detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotsatarbe muutmine maatulundusmaast tootmismaaks ja krundile rajatakse tootmisettevõtte või Muuga Sadamat teenindav hoone.
3. 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); detailplaneeringu eesmärgiks on 56,7 ha maa-alale logistika- ja tööstuspargi rajamine.

### 3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on GeoEx OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr G17061 04.10.2017.a.

### 3.4 Maaomand planeeritaval alal

Nr.	Aadress	Pindala	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Astoni tee 8	15240 m <sup>2</sup>	4330002	24504:004:0990	tootmismaa
2	Astoni	1,09 ha	295002	24504:004:0470	maatulundusmaa
3	Kople	4,70 ha	286402	24504:004:0460	maatulundusmaa

### 3.5 Haljastus

Maa-ala on kohati kaetud võsaga, krundidel on vähesel määral olemas ka kõrghaljastus. Hoonestamisel tuleb vajadusel kõrghaljastust likvideerida, selle vajadus selgub ehitusprojektide staadiumil.

## 4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud kolme kinnistu jagamine kuueks krundiks, neile 80% tootmismaa ja 20% ärimaa sihtotstarve määramine, neile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

### 4.1 Linnaruum

#### 4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Jõelähtme valla üldplaneeringuga on ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud Astoni tee 8 ja Astoni maaüksuste osas tootmismaa ja Kople maaüksuse osas on maaksustuseks looduslik ala, mets. Detailplaneeringu ala läbib Harju maakonna teemaplaneeringuga määratud euromatkarada

E-9. Juhtotstarbe muutmine Kople maaüksuse osas ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmine, kuna antud detailplaneeringuala piirneb olemasolevate tootmishoonetega ja Kople maaüksus on lage ja kasutatud kõrvaoleva puhastusseadme toodete laoplatina. Käesolev detailplaneering on Jõelähtme valla üldplaneeringu kohane.

#### 4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala(m <sup>2</sup> )	sihtotsarve	aadress	pindala(m <sup>2</sup> )	sihtotsarve
Astoni tee 8	15240 m <sup>2</sup>	100%T	Astoni	11 228	80%T, 20%Ä
Astoni	1,09 ha	100%M	Astoni tee 8a	5 129	80%T, 20%Ä
Kople	4,70 ha	100%M	Astoni tee 8b	9 839	80%T, 20%Ä
			Kople 1	17 834	80%T, 20%Ä
			Kople 2	7 315	80%T, 20%Ä
			Kople 3	21 732	80%T, 20%Ä

#### 4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Uushoonestuse arhitektuursete nõuetega on maa-ala kinnistud planeeringuga piiritletud:

1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: Planeeritavad hooned, selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda;
2. lubatud korruselisus: kuni 3;
3. lubatud katusekalded: 0-45;
4. lubatud katusekattematerjalid: plekk, katusekivi, rullmaterjalid;
5. välisviimistlusmaterjalid: krohv, looduslik kivi, tellis, betoon, hele värv;
6. hoone maksimaalne kõrgus: 15,0m

#### 4.1.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi aadress; krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pindala; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

<b>Pos nr 1</b>	<b>Astoni</b>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	80% tootmismaa, 20% ärimaa
Hoonete arv krundil:	5
Korruselisus:	3
Ehitisealune pindala:	5 600 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus:	15 m
Parkimiskohtade arv krundil:	20

<b>Pos nr 2</b>	<b>Astoni tee 8a</b>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	80% tootmismaa, 20% ärimaa

---

Hoonete arv krundil:	5
Korruiselisus:	3
Ehitisealune pindala:	2 560 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus:	15 m
Parkimiskohtade arv krundil:	20

**Pos nr 3**

**Astoni tee 8b**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	80% tootmismaa, 20% ärimaa
Hoonete arv krundil:	5
Korruiselisus:	3
Ehitisealune pindala:	4 920 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus:	15 m
Parkimiskohtade arv krundil:	30

**Pos nr 4**

**Kople 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	80% tootmismaa, 20% ärimaa
Hoonete arv krundil:	5
Korruiselisus:	3
Ehitisealune pindala:	8 900 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus:	15 m
Parkimiskohtade arv krundil:	50

**Pos nr 5**

**Kople 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	80% tootmismaa, 20% ärimaa
Hoonete arv krundil:	5
Korruiselisus:	3
Ehitisealune pindala:	4 400 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus:	15 m
Parkimiskohtade arv krundil:	30

**Pos nr 6**

**Kople 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	80% tootmismaa, 20% ärimaa
Hoonete arv krundil:	5
Korruiselisus:	3
Ehitisealune pindala:	7 300 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus:	15 m
Parkimiskohtade arv krundil:	50

## 4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel tuleb arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja rakendamisjuhust. Kinnistud omavad juurdepääsu Nuudi ja Astoni teede kaudu.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette krundisiseste teede rajamine ja teeservituutide määramine, vaata täpsemalt p. 4.4 Kitsendused.

Kogu maa-ala liiklusskeem on toodud joonisel AS-2 Põhijoonis. Detailplaneeringuga on ette nähtud igale krundile parkimiskohad, 20-50 kohta sõltuvalt krundist. Kinnistustisestele teedele ja parkimisplatsidele on planeeritud kõvakatted, täpsed tee lahendused ja ristlõiked selguvad ehitusprojekti staadiumil.

### **4.3 Tehnovõrgud**

Pos 1 ja Pos 2 kinnistud omavad olemasolevat elektri- ja veeühendust. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette igale planeeritavale krundile tehnovarustuse lahendamine.

#### **4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted**

Soojavarustus planeeritakse lokaalne, kruntidele on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte, maaküte või pelletiküte. Kuna valik on suur, siis kütteliik ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

#### **4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vee- ja kanalisatsioonivarustus vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Haljasaladele langevad sadeveed immutatakse krundi pinnasesse. Sadevesi parklast ja katusele juhitakse läbi vihmaveetorude ja vertikaalplaneeringu haljasalale, kus immutatakse krundil pinnasesse.

#### **4.3.3 Elektrilahendus**

Elektrilahendus lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

#### **4.3.4 Tänavavalgustus**

Tänavavalgustus vajadusel lahendatakse ehitusprojekti mahus.

#### **4.3.5 Tuletõrje veevarustus**

Välis tulekustuti vesi 10l/s planeeritakse lahendada hüdrantist, mis on ette nähtud rajada maa-ala keskele, Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 5 vahele. Seega planeeritakse varustada kõik kuus planeeritavat kinnistut tuletõrje veevarustusega. Hüdrandi asukoht on näidatud joonisel AS-4 Planeeringuala kontaktvöönd.

#### **4.3.6 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:**

Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

### **4.4 Kitsendused**

Detailplaneeringus on määratud servituudivajaduse alad:

1. Pos 1: Maardu kristalliinse ehituskivi prognoosvaru 3 plokil ja osaliselt aktiivse tarbevaru 1 plokil (registrikaardi nr 54)
2. Pos 2: Servituudivajadus Pos 1 kasuks vee-, kanalisatsiooni ja elektri trasside jaoks 1m teljest, 269,6m<sup>2</sup>
3. Pos 3: Teeservituut Pos 1, Pos 2, Pos 4, Pos 5 ja Pos 6 kasuks laiusel 6m, 801,6m<sup>2</sup> ja 644,2m<sup>2</sup>, kokku 1445,8 m<sup>2</sup>

4. Pos 5: Teeservituut Pos 4 kasuks 72,3m<sup>2</sup> ja teeservituut Pos 6 kasuks laiussega 6m, 461,5m<sup>2</sup>
5. Pos 6: Maardu kristalliinse ehituskivi prognoosvaru 3 plokil ja osaliselt aktiivse tarbevaru 1 plokil (registrikaardi nr 54)
6. Tehnovõrkude kaitsevööndid.

## **4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonakaitse abinõud**

Planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

### **4.5.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Kinnistul kasvavad mõned puud ja põõsad. Detailplaneeringuga nähakse ette puude ja põõsaste likvideerimine ehitus- ja parkimisalalt. Täpne hoonestus ja parkimise lahendus selgub ehitusprojektide staadiumil, samal staadiumil selgitakse puude likvideerimise vajadus. Planeeringualal kavandatud haljastatud maa pindala on miinimum 15%.

### **4.5.2 Keskkonatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritava alal ei ole keskkonnale ohtlike objekte.

Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad jäätmed paigutatakse igal krundil paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Krundile planeeritakse sorteerimisvõimalusega prügikonteineri paigaldus vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrusele nr 112 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“. Jäätmete äravedu teostab jäätmekäitlusettevõtja, kellega on sõlmitud sellekohane leping.

## **4.6 Tuleohutusnõuded**

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 30.03.2017. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

### Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hooned projekteerida TP-2 tulepüsivusklassile vastavana või muuta tulepüsivusklassi vastavalt täpsele ehitusprojektile.
- Maa-alale planeerida hüdrandi rajamine tuletõrje veevarustuse vajaduse katmiseks.

## **4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- Valdusele sissepääsu piiramine;
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- Atraktiivsed materjalid, värvid;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

Seletuskirja koostas Ilona Rõzenkova 05.03.2018