



Kallavere küla Kellametsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 19003368

Tallinn 2019

Evely Ehrpas

Projektijuht- planeerija

evely@hendrikson.ee

GSM: 5667 5598

MR Varahaldus OÜ

Registrikood: 11701697

Niidu tn 12-4, Kuressaare

Saare maakond, 93818

Sisukord

A SELETUSKIRI	5
1.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS	7
1.2 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	9
1.2.1 KOOSTATAV JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERING	9
2.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	11
2.2 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	11
2.3 JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS	12
B JOONISED	13

A SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Kallavere külas asuv *Kellametsa* maaüksus (katastritunnus: 24504:004:0540, maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%, pindala: 8,68 ha).

Planeeringuala suurus on ca 8,7 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse jagamine äri- ja/või tootmismaa kruntideks, ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kisenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Jõelähtme valla üldplaneering*, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *hajaasustusalal*, maakasutuse juhtotstarbeks on määratud *looduslik ala, mets*, jäädes Maardu prognoosvaru *kristallinne ehituskivi*, Kallavere (Ülgase) *keramiline savi*, Maardu maardla aktiivse tarbevaru ning reservvaru *kristallinne ehituskivi* alale.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut.

1 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015);
- *Jõelähtme valla ehitusmäärus* (vastu võetud 15.01.2015 Jõelähtme Vallavolikogu määrusega nr 36);
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 määrusega nr 40 kehtestatud *Jõelähtme valla üldplaneering*;
- Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastu võetud *Jõelähtme valla üldplaneering*;
- Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrusega nr 112 kinnitatud *Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri*;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- EVS 812-7:2018 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*;
- EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*;
- EVS 894:2008+A2:2015 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*.

1.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Kallavere külas Nuudi tee ääres. Ala paiknemist vaata Skeemil nr 1.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht- tähistatud punasega.

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Käsrepõllu	24504:004:1121	Maatulundusmaa 100%
Kellametsa	24504:004:0570	Maatulundusmaa 100%
Kella tee	24501:001:0651	Transpordimaa 100%
Nuudi tee	24504:004:1093	Transpordimaa 100%

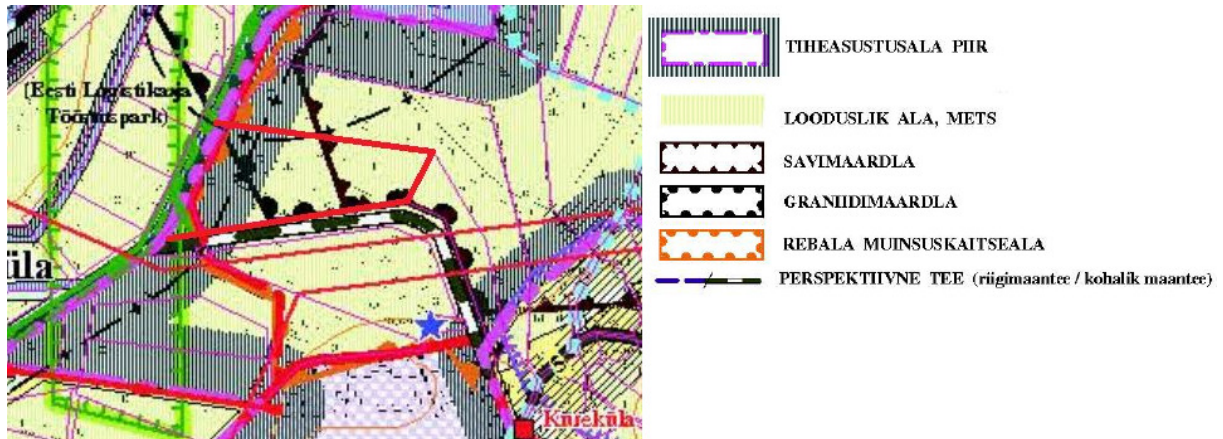
Planeeringualale juurdepääs toimub mööda olemasolevat Nuudi teed.

Ehitisregistri andmete alusel puuduvad planeeringualal olemasolevad hooned.

Planeeringuala idaosa jääb *Maardu maardla* M54 alale.

1.2 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele kehtiv *Jõelähtme valla üldplaneering*, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *hajaasustusalas*, maakasutuse juhtotstarve on *looduslik ala, mets* (vt Skeem 2).

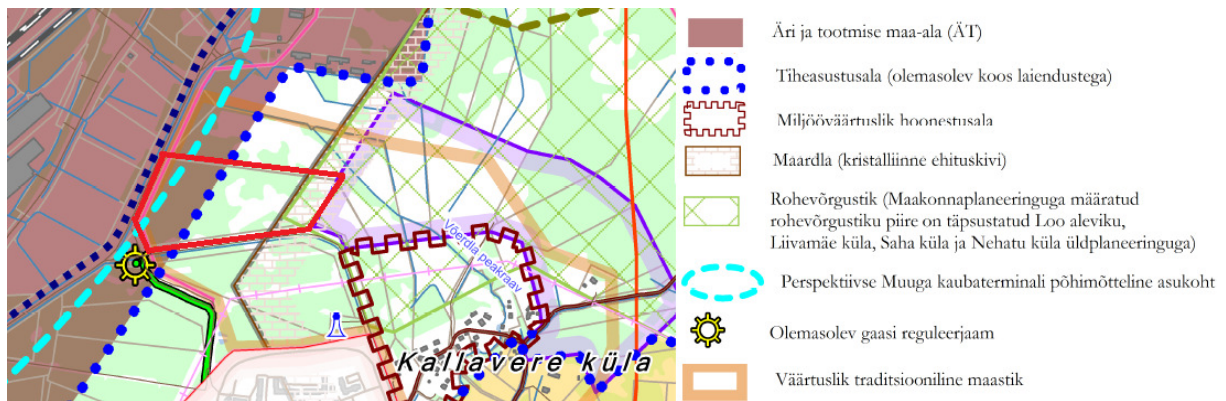


Skeem 2. Väljavõte kehtivast *Jõelähtme valla üldplaneeringust*. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Planeeringulahendus muudab kehtivat *Jõelähtme valla üldplaneeringust* maakasutuse juhtotstarbe osas.

1.2.1 KOOSTATAV JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERING

Koostamisel oleva *Jõelähtme valla üldplaneeringu* (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) järgi kuulub planeeringuala *ÄT- äri ja tootmise maa-alale* (vt Skeem 3)- maa-ala iseloomustab erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete, logistikakeskuste ja neid teenindavate rajatise olemasolu.



Skeem 3. Väljavõte koostatavast *Jõelähtme valla üldplaneeringust*. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Vastavalt koostatava üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.7-le võib äri- ja tootmise maa-alale ehitada:

- Kaubandus-, teenindus-, toilitustus- ja majutushooneid;
- Büroo- ja pangahooneid;

- Postkontorit;
- Tanklat;
- Turu hooneid ja rajatise;
- Piirkonda sobivaid äri- ja tootmisüksusi;
- Piirkonda sobivaid hulgikaubandushooneid (ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv ja sagedase materjalide-kaupade käitlemise, ladustamise ja liikluskoormusega seotud ettevõtte).

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

- Arvestatakse müra- ja saastetundlike alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad) paiknemisega. Elamupiirkonnaga piirnevatel aladel arendatakse eelkõige keskkonnasõbralikku tootmistegevust (väiketootmine, millega ei kaasne häiringuid, sh olulist liikluskoormuse tõusu) ning kaubandus- ja teenindusega seotud ettevõtlust;
- Transpordivood suunatakse võimalusel elamu-, puhke- ja ühiskondlikest aladest mööda neid läbimata;
- Uue krundi vähim suurus, hoonete ja rajatiste kõrgus määratakse detailplaneeringuga või muu ehitamise aluseks oleva dokumendiga tulenevalt arendustegevuse iseloomust;
- Hoonete ja rajatiste suurim lunatud ehitisealune pind 70%;
- Parkimine lahendatakse omal krundil, tagades parkimiskohtade arvu vastavalt maa-ala kasutusotstarbele;
- Piirdeaedade asukoht ja kujundus määratakse detailplaneeringus.

Detailplaneeringu ettepanek on kooskõlas koostatava *Jõelähtme valla üldplaneeringuga.*

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga muudetakse olemasoleva maaüksuse piire. *Kellametsa* maaüksusest on ette nähtud moodustada 3 keskkonda mittehääriva äri- ja/või tootmismaa ning 1 loodusliku maa krunt. Planeeringuga antakse võimalus kruntide omavaheliseks liitmiseks.

2.2 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Maa sihtotstarve	Plan. ehitisealune pind, m ²	Plan. hoonete arv krundil	Suletud brutopind, m ²
1	ÄK, ÄV, ÄB, ÄH, TT, TL, TH, TK	4200	3	16 800
2	ÄK, ÄV, ÄB, ÄH, TT, TL, TH, TK	4200	3	16 800
3	ÄK, ÄV, ÄB, ÄH, TT, TL, TH, TK	4200	3	16 800
4	ML 100	-	-	-

Krundi kasutamise sihtotstarvete selgitused:

ÄK- kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa- jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, autoteeninduse, diskoteegi, kasiino ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurdepääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa;

ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa- maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine kohapeal;

ÄB- kontori- ja büroohoone maa- büroo-, pangahoone ja postiteenust osutava hoone maa;

ÄH- tankla hoone maa, mille juurde kuulub autopesula, kauplus jm teenindus;

TT- tootmishoone maa- tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa;

TL- laohoone maa- hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoonemaa, laoplatsi maa;

TH- hulgikaubanduse maa- külastajatele kavandatud ruumiprogrammiga hulgikaubandusettevõtte maa;

TK- logistikakeskuse maa- ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv, suure kaupade käitlemise ja liikluskoormusega seotud ettevõtte maa. Logistika- ja jaotuskeskuse eesmärk ei ole kaupade pikaajaline ladustamine;

ML- muu looduslik maa- põllumajanduslikust kasutusest väljas olev muu looduslik maa.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele on:

- hoonete kõrgus: kuni 14 m planeeritavast maapinnast;
- hoonete välisilme peab olema esinduslik;
- lubatud katuseüüp: lame-, kaldkatuse. Lubatud katusekattematerjal: valtsplekk-profiiliga plekk-katus ja ka muu sobiv kaasaegne ehitusmaterjal;
- fassaadi viimistlusmaterjal: klaas, betoon, puit, vineer, krohvplaatid, lubatud ka erinevate viimistlusplaatide kasutamine;
- maa-alune korrus ei ole lubatud;
- piirdeaed on lubatud, kõrgus kuni 1,5 m, läbipaistvus vähemalt 30%.

2.3 JUURDEPÄÄSUTEUDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringu koosseisus on määratud liikluskorralduse põhimõtted. Planeeringualale on juurdepääs mööda olemasolevat Nuudi teed pidi.

Parkimiskohad on lahendatud iga krundi piires. Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*, tabel 9.1, ehitise asukoht: II kuni IV klass; ehitise liik: asutused ning tööstusettevõtte ja ladu. Lubatud on nii hoonesisene kui -väline parkimine.

B JOONISED

Lahenduskeem

M 1: 2000