

Ülgase küla Kivilille maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Ülgase küla, Jõelähtme vald, Harjumaa



Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Tellijä: Jõelähtme Vallavalitsus

Huvitatud isik: Kivililleke Suvilad MTÜ

Töö nr: 22032DP3



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 tehno võrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	7
2.2.1	Juurdepääs avalikule teele	7
2.2.2	Veevõrk	7
2.2.3	Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	7
2.2.4	Kütte- ja gaasivõrk.....	7
2.2.5	Elektrivõrk	7
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 heakorrastuse põhimõtete määramine	8
2.6	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	8
2.7	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	8
2.8	Keskonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	8
2.9	Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine	9
2.10	Planeeringu rakendumine	9
3	Arvamused ja kooskõlastused.....	10
4	Graafiline osa (digitaalselt esitatud eraldi failidena)	11
5	Planeeringu lisad.....	12



1 Üldosa ja analüüs

1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Ülgase küla Kivilille maaüksuse ja lähiala detailplaneering, asukohaga Ülgase küla, Jõelähtme vald, Harjumaa, on koostatud Jõelähtme Vallavalitsuse tellimisel ning selle eesmärk on maaüksuste jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole tarvis läbi viia, 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 0,63 ha.

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Kivilille maaüksust (katastritunnus 24504:004:0538), suurus 5592 m², sihtotstarve maatulundusmaa.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis olevalt Kure teelt Pisipilpa maaüksusel oleva eratee kaudu.

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.



Tabel 1. Planeeringuala naaberkiinnistud

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Kure tee	24501:001:0478	Transpordimaa 100%
Kivinurme tee	24501:001:1005	Transpordimaa 100%
Pisipilpa	24504:004:1064	Maatulundusmaa 100%
Kivinurme	24504:004:0537	Maatulundusmaa 100%
Saue tee 7	24501:001:0987	Maatulundusmaa 100%

1.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb mööda Kure teed liikudes Maardu linnapiirist ligi 1 km kaugusele ning paikneb Ülgase külas lõunas asuvas aianduspiirkonnas, kus peamiselt asuvad aiamaad, kasvuhooned, abihooned ja suvilad ning tegeletakse potipõllundusega.

Lähim bussipeatus asub Ülgase teel planeeringualast 0,8 km kaugusel. Maardu linnapiirides asuvad Kallavere kauplus, Maardu konstaablijaoskond, Kallavere haigla, Maardu gümnaasium, Maardu Peaingel Miikaeli kirik ja ka Maardu linnavalitsus.

1.4 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Jõelähtme Vallavalitsuse 25.02.2022 korraldus nr 191.

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 Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähte Vallavalitsuse 25.03.2021 a korraldusega nr 280);
- Ülgase küla Mardi 4 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433);
- koostamisel olev Ülgase küla Kivinurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 25.02.2022 korraldusega nr 190).

1.5 Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on Revico Geo OÜ märtsis 2022 a koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 023/22). 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

Kivilille maaüksus on planeeritud jagada maatulundusmaa ja transpordimaa kruntideks. Kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Krundid Pos 1 kuni Pos 6 on planeeritud maatulundusmaa sihtotstarbega aianduskruntideks. Iga maatulundusmaa sihtotstarbega krundile võib ehitada kuni kaks kasvuhoonet ja üks abihoonet

ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m², sh abihoone põllutööriistade hoidmiseks ehitisealuse pinnaga kuni 40 m². 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 hoonestusalasse. Hoonestusala asuvaid olemasolevaid hooneid võib seadustada, kui need vastavad detailplaneeringuga kehtestatud nõuetele.

Krunt Pos 7 on planeeritud juurdepääsuteele, mis hõlmab Kivilille maaüksuse poolset juurdepääsutee osa. Valdav osa juurdepääsust asub Pisipilpa maaüksusel. Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringus on arvestatud juurdepääsutee asukohaga ning selleks on eraldatud krunt ja seatud servituudi seadmise vajadus.

Tagamaks Kure teemaa ühtlane laius on krunt Pos 8 planeeritud liita Kure tee maaüksusega.

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

Planeeringualalt on juurdepääs munitsipaalomandis olevale Kure teele. Kruntide juurdepääsuks munitsipaalomandis olevale Kure teele tuleb läbida eratee krundil Pos 7 ja naaberkrundil Pisipilpa asuv tee. Eratee on planeeritud servituudi seadmise vajadus.

2.2.2 Veevõrk

Alale on planeeritud perspektiivne veetoru juurdepääsutee alale. Planeeritud torule on määratud servituudi seadmise vajadus.

2.2.3 Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Alale on planeeritud perspektiivne kanalisatsioonitoru juurdepääsutee alale, mis on ühendatud perspektiivse kanalisatsioonitoruga Kure teel. Planeeritud torule on määratud servituudi seadmise vajadus.

Reovee kogumine mahutitesse ja immutamine krundil ei ole lubatud.

Kruntidel sademevesi immutada maasse või koguda kokku mahutitesse ning taaskasutada kastmiseks. Soovitav on tee serva rajada nõvad sademevee kogumiseks, juhtimiseks ja immutamiseks.

2.2.4 Kütte- ja gaasivõrk

Kütte- ega gaasivõrku ei ole planeeritud.

2.2.5 Elektrivõrk

Elektrivarustuse on planeerimisel on arvestatud Elektrilevi OÜ 13.06.2022 koostatud tehniliste tingimustega nr 41231.

Planeeringuala elektritoide on kavandatud loodepool asuvast alajaamast 9567, mis asub Kure tee ääres Sõstra tee 27 kinnistu juures.

Planeeritud alajaamast on nähtud ette uutele objektidele välja eraldi fiidrid 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Kure tee äärde on reserveeritud perspektiivsetele 10 ja 0,4 kV maakaablitele koridor.

Liitumuskilbid on planeeritud Pisipilpa maaüksuse poolsesse serva ühiste liitumiskilpidena ning on kajastatud ka Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringus.

2.2.6 Sidevõrk

Sidevõrku ei ole planeeritud.

2.2.7 Välisvalgustus

Välisvalgustust ei ole planeeritud.

2.3 Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Abihoone 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. Hoone suurimaks lubatud korruselisuseks on 1.

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 Kure teelt.

Kavandatav tee planeeringualal (Pos 7 koos Pisipilpa maaüksusest eraldatud maatükiga) on kahe-suunaline, laiusega 4,5 m, lisaks mõlemapoolne külgohutuse ala 1 m + 2 m. Teemaa laius on planeeritud 7,5 m, mis on sama planeeringualalt edasi jätkuva Saue teega. 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 krundisisiselt, tänavamaal parkimine keelatud.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

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

2.6 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud Kure tee ristmiku juurde tuletõrjevee mahuti.

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

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlikke ega keskkonnakaitselisi 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.

2.9 Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine

Planeeringu elluviimiseks on vajalik seda servituut:

- veetorule toru valdaja kasuks;
- kanalisatsioonitorule toru valdaja kasuks;
- elektrikaablitele kaablite valdaja kasuks.

Krundil Pos 7 tee jääb eraomandisse. Peale kinnistute moodustamist tuleb seada notariaalsed servituudid kõigi kinnistute kasuks, mille juurdepääs teemaa kinnistu kaudu toimub.

2.10 Planeeringu rakendumine

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.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

- katastritoimingud – planeeringuala jagamine kruntideks;
- kinnistusraamatukanded, sh servituutide seadmine;
- tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute (sh radooni) teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks;
- taristu, tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Rajatiste väljaehitamine ja vajadusel vastavalt tehnilistele tingimustele tehnovõrkude üleandmine vastavale võrguvaldajale, sh ÜVK tehnovõrgud Loo Vesi OÜ-le;
- hoonete projekteerimine ja ehitamine.



3 Arvamused ja kooskõlastused

Nr	Nimetus	Allkirjastaja	Nr ja kuupäev	Teksti ära kiri	Originaali asukoht	Planeerija märkused
1	Elektrilevi OÜ	Maie Erik	Nr 4627491808, 21.10.2022	Kooskõlastatud tingimustel: <ul style="list-style-type: none"> Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. 	Digiallkirjastatud lahendus koos kirjaga	-
2	Loo Vesi OÜ	Ain Mutli	23.01.2023	Märkusteta	e-kirjaga	-
3	Päästeamet	Dimitri Peterson	18.07.2023	Märkusteta	Digiallkirjastatud lahendus	-
4	Maa-amet	Tambet Tiits	6-3/23/9589-2, 27.06.2023	Märkusteta	Digiallkirjastatud kiri	-
5	Kivililleke Suvilad MTÜ	juhatuse liige Vitali Ostrovski	11.08.2023	Märkusteta	Digiallkirjastatud lahendus	-



4 Graafiline osa (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi skeem
3. Tugijoonis
4. Põhijoonis



5 Planeeringu lisad

Nr	Nimetus	Kuupäev
Visualiseeringud		
1	Illustreerivad vaated	
Tehnilised tingimused		
1	Elektrilevi OÜ nr 412931	13.06.2022
Kooskõlastused ja arvamused		
1	Elektrilevi OÜ	21.10.2022
2	Loo Vesi OÜ	23.01.2023
3	Päästeamet	18.07.2023
4	Maa-amet	27.06.2023
5	Kivililleke Suvilad MTÜ	11.08.2023
Menetlusedokumentid		
1	Algamise korraldus nr 191	25.02.2022
2	Algamise teade puudutatud isikutele	
3	Algamise teade Jõelähtme valla lehes	
4	Algamise teade ajalehes Harju Elu	
5	Algamisest informeerimine - Päästeamet	
6	Koostöö naaberkiinnistu omanikega	06.06.2022
7	Vastuvõtmise korraldus nr	
8	Vastuvõtmise teade Jõelähtme valla lehes	
9	Vastuvõtmise teade ajalehes Harju Elu	
10	Vastuvõtmisest informeerimine - puudutatud isikud	
11	Vastuvõtmisest informeerimine – Päästeamet	
12	Avaliku väljapaneku teavitatus	
13	Kehtestamise korraldus	
14	Kehtestamise teade Jõelähtme valla lehes	
15	Kehtestamise teade ajalehes Harju Elu	



