

Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Ülgase küla, Jõelähtme vald, Harjumaa



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

Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Brede

Tellijaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Huvitatud isik: MTÜ AÜ Sarapuu

Töö nr: 22066DP3



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.....	7
2.2.7	Välisvalgustus	7
2.3	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	7
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 vajadus.....	8
2.10	Planeeringu rakendumine	9
3	Arvamused ja koostööloendid.....	10
4	Graafiline osa (digitaalselt esitatud eraldi failidena)	11
5	Planeeringu lisad.....	12



1 Üldosa ja analüüs

1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 07.07.2022 korraldusega nr 617.

Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, asukohaga Ülgase küla, Jõelähtme vald, Harjumaa, on koostatud Jõelähtme Vallavalitsuse tellimusel ning selle eesmärk on maaüksuste jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste 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 3,68 ha.

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Kure tee 30 maaüksust (katastritunnus 24501:001:1903), suurus 3,68 ha, sihtotstarve maatulundusmaa.

Planeeritavat maaüksust ümbritsevad põhjast Kure tee, lõunast Kuresilma tee 2 ja Kuresilma tee 4 ning idast Kure tee 40 maaüksused.

Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis olevalt Kure teelt.

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.

Planeeringualal, Kure tee maaüksusel, asub kohaliku geodeetilise võrgu punkt nr 5694, millel on 3 m laiune kaitsevöönd.



Tabel 1. Planeeringuala naaberkiinnistud

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Kure tee 40	24501:001:1904	Maatulundusmaa
Kuresilma tee 2	24501:001:1905	Maatulundusmaa
Kuresilma tee 4	24501:001:1906	Maatulundusmaa

1.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb mööda Kure teed liikudes Maardu linnapiirist 300 m kaugusele ning paikneb Ülgase külas Iõunas asuvas aianduspiirkonnas, kus peamiselt asuvad aiamaad, kasvuhooned, abihooned ja suvilad ning tegeletakse potipõllundusega.

Lähim bussipeatus asub Maardu linnas planeeringualast 1,2 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 7.07.2022 korraldus nr 617.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- koostamisel olev Ülgase küla Kuresilma tee 2 maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme vallavalitsuse 25.06.2021 a korraldusega nr 550);
- koostamisel olev Ülgase küla Kuresilma tee 4 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme vallavalitsuse 15.07.2023 a korraldusega nr 507). Käesolev detailplaneeringuala kattub Kuresilma tee 4 detailplaneeringuala juurdepääsutee osaga ca 1000 m² ulatuses. Kuresilma tee 4 detailplaneeringus on määratud servituudi seadmise vajadus juurdepääsuks ja tehnovõrkudele. Käesolevas detailplaneeringus kavandatakse servituudi seadmise vajadused varasemaga samas mahus.

1.5 Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on Geoterra OÜ juulis 2022 a koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 320 - 2022). 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

Kuresilma tee 30 maaüksus on planeeritud jagada maatulundusmaa ja transpordimaa kruntideks. Maatulundusmaa krunte on 35 ja transpordimaa krunte 4. Keskmise Maatulundusmaa krundi suurus on 845 m², väikseim krunt on 549 m² ja suurim 1307 m². Kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Planeeritud maatulundusmaa sihtotstarbega aianduskrundile võib ehitada kuni kaks kasvuhoonet ja üks abihoonedehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m², sh abihoonedehitisealuse 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. Hoonestusallas asuvaid olemasolevaid hooneid võib seadustada, kui need vastavad detailplaneeringuga kehtestatud nõuetele.

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

Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis olevalt Kure teelt. Kruntide juurdepääsuks munitsipaalomandis olevale Kure teele tuleb läbida eratee kruntidel Pos 36, 37, 38 ja 39. 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. 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 lahendus on koostatud Elektrilevi OÜ poolt 24.01.2023 a väljastatud tehniliste tingimuste nr 437349 alusel.

Detailplaneeringuga on ette nähtud uuele alajaamale asukoht krundile Pos 36 kruntide Pos 5 ja Pos 6 piiri juures. Alajaamale tuleb seada servituut.

Uue alajaama toide on planeeritud 10kV maakaabelliiniga sisselõikega LR2920 projektiga paigaldatavasse keskpinge maakaablistesse KPL208022.

Uuest alajaamast on planeeritud uutele kruntidele ühendused. Liitumiskilbid on kavandatud mitme krundi peale.

Täpne lahendus määratakse projektis.

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

Kavandatavad teed planeeringualal on kahe-suunalise liiklusega. Teemaa laius on planeeritud vähemalt 7 m, kraaviäärse tee juures rohkem. Tee laiuseks on planeeritud vähemalt 4,5 m ning mõlemapoolne külgohutuse ala vähemalt 1,0+1,5 m.

Teekate peab olema tolmuva. Liikluskord on õueala liikluskord, st kõik liiklejad liiguvad samal teel, piirkiiirus on 20 km, jalakäija läheduses liikuda sõidukitel jalakäija kiirusega.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisest, 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 tuletõrje veemahutid (vt joonis 4 Põhijoonis). Tuletõrje veemahutid on paigutatud selliselt, et sirgjooneline teenindusraadius on veevõtukohtal kuni 400 m ning muus osas kuni 200 m. Kui alal rajatakse ühisveevarustus, siis on võimalik lahendada tuletõrjevesi hüdrantidega.

Tuletõrje veevarustus peab olema tagatud vastavalt kehtivatele nõuetele. Juhul kui nõuded muutuvad peale planeeringu kehtestamist tuleb projekteerimisel ja ehitamisel rakendada uusi kehtivaid nõudeid.

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 keskkonnaohtlike 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 vajadus

Planeeringu elluviimiseks on vajalik seda servituut kruntidele Pos 36, 37, 38 ja 39:

- veetorule toru valdaja kasuks;
- kanalisatsioonitorule toru valdaja kasuks;
- elektri kaablitele kaablite valdaja kasuks;
- alajaamale alajaama valdaja kasuks;
- tuletõrje veemahutitele valdaja kasuks;

Krundile Pos 36 ja 37 on planeeritud servituudi seadmise vajadus olemasolevale kraavile kraavi valdaja kasuks.

Kruntidel Pos 36, 37, 38 ja 39 tuleb seada notariaalsed servituudid kõigi kinnistute kasuks, mille juurdepääs teemaa kinnistu kaudu toimub, sh Kuresilma tee 2 ja Kuresilma tee 4 kinnistute kasuks.

Kruntidele Pos 5 ja 6 tuleb seada servituut alajaama valdaja kasuks.

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	Marge Kasenum	Nr 6327899090, 06.02.2023	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	02.08.2023	Märkusteta	Digiallkirjastatud lahendus koos 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	MTÜ AÜ Sarapuu	juhatuse liige Sergei Pobezhimov Tatjana Eidemiller Veera Käljäjä Andrei Košelev	13.08.2023	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 437349	24.01.2023
Kooskõlastused ja arvamused		
1	Elektrilevi OÜ	06.02.2023
2	Loo Vesi OÜ	02.08.2023
3	Päästeamet	18.06.2023
4	Maa-amet	27.06.2023
5	MTÜ AÜ Sarapuu	13.08.2023
Menetlusedokumentid		
1	Algamise korraldus nr 617	07.07.2022
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	26.05.2023
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	



