

Töö number	2020-0077
Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Jõelähtme Vallavalitsus Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, 74202 Telefon: 60 54 887; e-post: kantselei@joelahtme.ee
Huvitatud isik	MTÜ Idamaa Idapilpa, Ülgase küla, Jõelähtme vald e-post: ljuda30.53@mail.ru A/Ü Mägine Idapilpa, Ülgase küla, Jõelähtme vald epost: kärin.toommagi@gmail.com
Detailplaneeringu koostaja	Skepast&Puhkim OÜ Laki põik 2, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795

Ülgase küla Idapilpa maaüksuse detailplaneering



Alus: Google maps

Sisukord

SISSEJUHATUS	3
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	4
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk	4
1.2. Planeeringu koostamise alused	4
1.3. Teostatud uuringud:	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1. Olevad kitsendused	6
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	7
4. PLANEERINGU LAHENDUS	8
4.1. Vastavus kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule	8
4.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine	8
4.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded	9
4.4. Liikluskorraldus ja parkimine	10
4.5. Keskkond ja haljastus	10
4.5.1. Ehituskeeluvöönd	11
4.5.2. Jäätmekäitlus	12
4.6. Tuleohutuse tagamine	12
4.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	12
5. TEHNOVÕRGUD	13
5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
5.2. Sademeveevarustus.....	13
5.3. Tuletõrjevee varustus.....	13
5.4. Elektrivarustus.....	13
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	14

Joonised

1. Asukohaskeem	
2. Kontaktvöönd	M 1:2000
3. Tugijoonis	M 1:500
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
6. Krundid ja aadressi ettepanek	M 1:500

Sissejuhatus

Jõelähtme vallas *Ülgase küla Idapilpa maaüksuse detailplaneering* algatati 19. novembril 2020.a Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 970. Algamise korralduse kohaselt on tegemist üldplaneeringukohase planeeringuga.

Detailplaneeringu koostamisega selgitatakse välja võimalused planeeritava ala kruntideks jaotamiseks ning kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks abihoone ja kasvuhoonete rajamiseks. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga juurdepääsud ja tehnovõrkude võimalik asukoht, heakorrasuse ja haljastuse põhimõtted ning servituudivajadused.

Planeeringu menetlemise olulisemad etapid on toodud Tabel 1.

Tabel 1. Planeeringu menetlemine

Menetlus	Aeg	Tegevus
Algamine	19.11.2020	Jõelähtme vallavalituse korraldus nr 970
Planeeringu kooskõlastamine	03.06.2021- 22.04.2022	Ametiasutused, piirinaabrid
Planeeringu vastuvõtmine	16.06.2022	Jõelähtme vallavalitsuse korraldus nr 557
Avalik väljapanek	18.07-01.08.2022	
Planeeringu kehtestamine		

Planeeringu koostamisel osalesid

Planeerimise koostamist koordineeris Jõelähtme vallavalitsusest:

Jekaterina Jelizaveta Sibul planeerimis nõunik

Huvitatud osapooled

Ljudmilla Mazenko MTÜ Idamaa
Karin Toommägi A/Ü Mägine

Planeeringu konsultant Skepast&Puhkim AS:

Piret Kirs planeerija, projektijuht
Kati Kraavi tehnik

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Jõelähtme Vallavalitsuse algatamise korralduse kohaselt on Idapilpa maaüksuse detailplaneeringu eesmärgiks planeeritava ala jagamine maatulundusmaa kruntideks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ühe abihoone ja kuni kahe kasvuhoone rajamiseks; juurdepääsuteede lahendamine ning tehniliste kommunikatsioonide lahendamine (elekter ja sademevee kanalisatsioon); keskkonnatingimuste seadmine kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 3,31 ha.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alused:

- Ülgase küla Idapilpa maaüksuse detailplaneeringu algatamine, Jõelähtme Vallavalitsuse 19.11.2020 korraldus nr 970;
- Lisa 1 Lähteülesanne Ülgase küla Kirdepilpa maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Jõelähtme valla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40;
- Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483);
- Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433).
- Ülgase küla Kurekella maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 21.01.2021 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 67).

1.3. Teostatud uuringud:

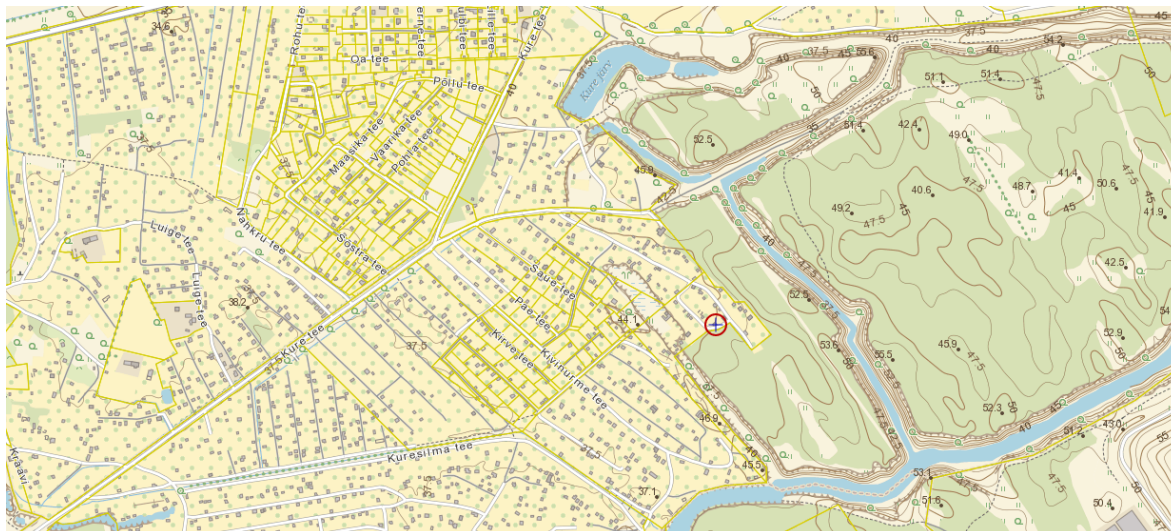
Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringud:

- Maa-ala topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, töö nr GD-20-743, TOP Geodeesia, detsember 2020.

Planeeringu koostamisel on kasutatud ka Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Jõelähtme vallas Ülgase küla edelaosas aiandusühistute alal. Planeeritava ala suuruseks on ca 3,31ha.



Joonis 1. Paiknemine. Väljavõte maa-ameti kaardilehelt

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu järgi paikneb käsitletav ala hajaasustuses, mille juhtotstarve on määratlemata.

Maa-ameti kaardiinfo andmed planeeritava ala kohta:

Address	Katastri tunnus	Pindala m ²	Sihtotstarve
Idapilpa	24504:004:1113	3,06 ha	Maatulundusmaa 100%
Pisipilpa	24504:004:1064	12483 m ² , (planeeringualas osaliselt)	Maatulundusmaa 100%
Mäe	24504:004:0274	3,16 ha (planeeringualas osaliselt)	Maatulundusmaa 100%

Planeeritava ala puhul on tegemist maa-alaga, mis on kasutuses aiandusmaadena. Planeeritaval Idapilpa maaüksusel on moodustatud kaks eraldi toimivat ühistut – MTÜ Idamaa ja A/Ü Mägine, millede liikmete vahel on olemasolev maa-ala kasutus jaotatud vastavalt omavahelistele kokkulepetele. Planeeritavale alale rajatud ehitised – piirdeaiad, aiamad, kuurid jms, on käesoleval hetkel ebaseaduslikud.

Juurdepääsud planeeringualale on tagatud munitsipaal omandis olevalt Kure teelt läbi teiste aiandusühistute. Juurdepääs A/ü Mägine maa-alale toimub läbi Pisipilpa ja Mäe maaüksuste; juurdepääs MTÜ Idamaa maa-alale toimub aiandusühingu Kurekella siseselt Kivinurme teelt.

Maapinna reljeef piirkonnas on muutlik, Idapilpa maaüksuse edelaosas paiknevad suuremad liivavallid.

Kogu planeeritav ala jääb Maardu graniidimaardla kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokile ja aktiivse reservvaru 2. ploki alale.

Planeeritava ala piires tehnovõrgud puuduvad.

Keskonnaregistri Keskonnateabe Keskuse EELIS andmete kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid.

2.1. Olevad kitsendused

Planeeringualale ulatuvatest olemasolevatest kitsendustest annab ülevaate Tabel 1.

Tabel 1. Olemasolevate kitsenduste ülevaade.

Valdkond	Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse nimetus	Ulatus
Veekogu	Kraav	veekaitsevöönd	10m
		ehituskeeluvöönd	25m
		piiranguvöönd	50m
Maardla	Maardu maardla	Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivne tarbevaru 1.plokk	Kogu ala vastavalt Maapõueseadus §5, 14 ja 15
		Maardu kritalliinse ehituskivi reservvaru 2.plokk	
	Geodeetiline märk nr 5699	II klassi kuuluva riikliku geodeetilise märgi kaitsevöönd	5m

3. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Ülgase küla edela poolses osas. Planeeritavast alast lääne poole jäävad aiandusmaad, ida ja kagusuunas piirneb ala metsaga.

Planeeringuala kontaktvööndis on tegemist piirkonnaga, mida rahvasuus nimetatakse ka Pilpakülaks. Piirkond tekkis 1980. aastate keskpaigas kui linna elanikele anti ajutiseks kasutuseks aiamaad. Aja jooksul on krundid hoonestatud, rajatud puu- ja köögiviljaaiad. Ümbruskond on kaootiline.

Viimastel aastatel on planeeringuala kontaktvööndit hakatud korrastama ning kehtestatud on mitmeid detailplaneeringuid, millega aiandus territooriumid on krunditud ning määratud ehitusõigused peamiselt abihoonete ja kasvuhoonete rajamiseks. Kontaktvööndi joonisel on ära näidatud kehtestatud ja algatatud naaberplaneeringud piirkonnas.

1. Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483;
2. Mardi 4 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433;
3. Ülgase küla Kurekella maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 21.01.2021 korraldusega nr 67;
4. Ülgase küla Kirdepilpa maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 20.01.2022 korraldusega nr 55;
5. Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneering, algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 25.03.2021 korraldusega nr 280;
6. Ülgase küla Kuresilma tee 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 25.06.2021 korraldusega nr 550.
7. Kure tee 46 maaüksuse detailplaneering, algatatud 14.01.2021 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 30.

4. Planeeringu lahendus

Detailplaneeringuga luuakse tingimused alale olemasoleva aiandusmaa korrastamiseks lähtudes aiandusühistu liikmete varasematest omavahelistest kokkulepetest maa kasutamise osas. Idapilpa maaüksusel asub kaks registreeritud ühistut – A/Ü Mägine ning MTÜ Idamaa.

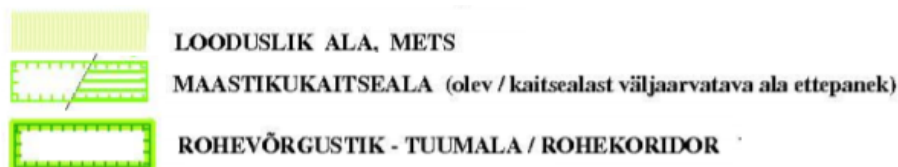
Detailplaneeringuga jaotatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Idapilpa maaüksus 31-ks maatulundusmaa sihtotstarbega ning 2-ks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, kus moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele määratakse ehitusõigus ühe abihoone ja kahe kasvuhoone rajamiseks.

Idapilpa maaüksusele kavandatav krundijaotus on kokku viidud kõrvale jääva Kurekella aiandusühistule koostatud detailplaneeringuga (kehtestatud 21.01.2021), kus käesoleva planeeringualaga piirnevate kruntide määramisel on arvestatud kinnistu omanike soovist võimalusel naaberkinnistu osadega hilisem liitmine.

4.1. Vastavus kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse Jõelähtme valla üldplaneeringust, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40.

Üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala hajaasustusalal. Osaliselt ulatub planeeritav ala looduslikule alale, osaliselt alale millel juhtotstarvet määratud pole.



Joonis 3. Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringust. (Planeeringuala piiritletud helesinise joonega)

Planeeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringuga, kuna planeeringualal senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve.

4.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Planeeringuala koosneb Idapilpa (24504:004:1113) katastriüksusest ning osaliselt Mäe (24504:004:0274) ning osaliselt Pisipilpa (24504:004:1064) katastriüksutest. Detailplaneering teeb ettepaneku olemasoleva Idapilpa katastriüksuse jagamiseks ning uute kruntide moodustamiseks. Pisipilpa ja Mäe katastriüksusi kajastatakse planeeringualas juurdepääsu tagamiseks.

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

4.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu lahendusega antakse ehitusõigus ühe abihoone ning kahe kasvuhoone rajamiseks.

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Maa-ameti 16.06.2021 kirjast nr 1-/21/10285-2 *Maardu aluskorra ehituskivi maardlal asuvate aiandusühistute maa-alade hoonestusõigus Jõelähtme vallas Ülgase, Kallavere ja Võerdla külades*. Kruntide kasutamise sihtotstarbeks on põllumajandusmaa – põllumajandussaaduste tootmiseks kavandatav maa. Kavandatava krundi maksimaalne lubatud ehitisealune pind hoonestusalal on 60 ruutmeetrit, mis hõlmab kõiki kinnistul asuvaid ehitisi. Sealjuures on võimalik rajada maksimaalselt 1 maatulundusmaad teenindav abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 40 ruutmeetrit ning kuni 2 kasvuhoonet. Ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 5 meetrit.

Hoonestusalad on määratud lähtuvalt olemasolevast olukorrast (krundi suurus, naaberhoonete lähedus, juurdepääs). Üldjuhul on määratud hoonestusala kaugus 4m krundipiirist. Väljapoole hoonestusala hooneid rajada ei tohi. Kõik hoonestuslast välja jäävad hooned tuleb lammutada, vastavad ehitised on joonisel kajastatud likvideeritavatena. **Seadustada võib vaid hoonestusalale jäävaid ehitisi lähtudes iga krundi ehitusõigusest.**

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi plan. suurus (m ²)	Max hoonete ehitisealune pind (m ²)	Max korruselisus	Max hoone kõrgus maa-pinnast (m)	Max hoonete arv krundil (abihoone+ kasvuhoone)	Tulepüsivus-klass	Planeeritud sihtotstarve*
1	2726	-	-	-	-	-	L/LT
2	907	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
3	1180	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
4	1124	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
5	877	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
6	613	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
7	890	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
8	654	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
9	670	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
10	399	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
11	833	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
12	771	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
13	1050	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
14	638	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
15	1682	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
16	481	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
17	497	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
18	588	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
19	375	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
20	1401	60	1	5	1+2	TP3	M/MP

21	1763	-	-	-	-	-	M/MP
22	1368	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
23	749	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
24	1427	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
25	439	-	-	-	-	-	L/LT
26	46	-	-	-	-	-	M/MP
27	837	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
28	667	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
29	624	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
30	721	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
31	403	-	-	-	-	-	M/MP
32	1665	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
33	1487	60	1	5	1+2	TP3	M/MP

*M – maatulundusmaa (katastriüksuse liigi põhjal)/ MP – põllumajandusmaa (detailplaneeringu liigi põhjal); L -transpordimaa/LT – tee ja tänava maa-ala

Hoonete arhitektuur peab arvestama piirkonda sobivate lahendustega. Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale – domineerivalt puitu, kombineerituna tellise ja looduskiviga, krohv. Imiteerivate materjalide (näit. plastmasslaudis, plekk) kasutamine ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud. Värvitoonid valida soojad ja pastelsed.

Kohustuslikku ehitusjoont kruntidel ei määrata. Lubatud on piirded, tagatud peab olema aia läbipaistvus vähemalt 30%.

4.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale toimub munitsipaalomandis olevalt Kure teelt läbi teiste aiandusühistute siseste teede. Olemasolevad juurdepääsud säilivad, mille jaoks on varasemalt sõlmitud ühistutevahelised servituudilepingud. Eraldi kergliiklusteid alale ei kavandata.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.

Olemasolev liiklussagedus ja -koormus alal on väike ning hooajaline. Teemaakoridor mahutab endas sõiduteed ja tehnovõrgud. Planeeringualal kavandatud sõidutee on ühesuunaline laiusega 3,5 m (vastab lähtetasemele hea). Kavandatavatele kruntidele pos 22-28 juurdepääsuks ette nähtud sõidutee on kahesuunaline 4 m laiune (erandlik). Teekate peab olema tolmuvara kattega, nt mustkate. Projektkiirus on ette nähtud 20 km/h.

Alal on tagatud ümberkeeramise alad POS 13 ja POS 20 juures.

Planeeritaval maa-alal kavandatakse planeeritavad teed eraldi transpordimaa sihtotstarbega kruntidena ning jäävad valdavalt ühistu omandisse.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Teemaal on parkimine keelatud Parkimiskohtade arvu maatulundusmaal ei reguleerita.

4.5. Keskkond ja haljastus

Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservaru 2. plokil. Kavandatav maatulundusmaa kruntide moodustamine ja kruntidele ehitusõiguse

määramine 2 kasvuhoone ja 1 abihoone rajamiseks ei halvenda olemasolevat olukorda maavarude kaevandamiseväärsena säilimise ning maavarule juurdepääsu osas.

Detailplaneeringuga nähakse ette planeeritava ala haljastuse korrastamine säilitades maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundisiseselt krundi omaniku/ valdaja kohustuseks.

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Sademevesi immutada oma kinnistu piires ning tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.

4.5.1. Ehituskeeluvöönd

Planeeringuala kagupoolset külge piirab tehisveekogu, Pärnamäe järv, kus veekoguäärsetel maaüksustel rakenduvad Veeseadusest (VeeS), Looduskaitseadusest (LKS) ning Keskkonnaseadustiku üldosa seadustikust¹ (KeÜS) tulenevad piirangud. LKS § 35 Ranna ja kalda kasutamise kitsendused p (5) Üle viie meetri kõrgusel ja Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusel.

- Kalda veekaitsevöönd vastavalt VeeS § 118 on antud kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast 10 m. *§119. Tegevuse piiramine veekaitsevööndis. Veekaitsevööndis on keelatud: 1) maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal, välja arvatud §-s 120 sätestatud juhtudel; 2) puu- ja põõsarinde raie käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks; 3) maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine; 4) keemilise taimekaitsevahendi kasutamine käesoleva seaduse § 196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta; 5) ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas käesoleva seaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega; 6) pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.*
- Kalda ehituskeeluvöönd vastavalt LKS §38 on antud tehisveekogul ehituskeeluvöönd kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast 25 m.
- Kalda piiranguvöönd vastavalt LKS § 37 on antud tehisveekogul kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast 50 m.
- Vastavalt KeÜS §38 on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laiust arvestatakse kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Veekogu kallasraja laius on kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast 4 meetrit. Kalda omanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu, va KeÜS § 39 juhul.

Moodustatav krunt pos 33 jääb osaliselt tehisjärve (Pärnamäe järv) ehituskeeluvööndisse. Ala on hoonestatud. Tegemist on olemasolevate seadusliku aluseta püstitatud ehitistega. Moodustataval krundil on määratud maatulundusmaa sihtotstarve, kus säilib võimalus krundikasutusena vastavalt detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele väljaspool ehituskeeluvööndit määratud hoonestusalal – abihoone kuni 40m² +2 kasvuhoonet. Ehituskeeluvööndisse jäävad ehitised tuleb likvideerida (vt põhijoonis).

4.5.2. Jäätmekäitus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmekavale ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

4.6. Tuleohutuse tagamine

Hoonete (abihoone ja kasvuhoone) projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 01.03.2021.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab abihoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

4.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Alale on kavandatud põllumajandusotstarbeliste hoonete rajamine, mis tähendab, et alal puudub pidev elanikkond ning järelevalve. Turvalisuse tagamiseks on soovitatav rakendada naabrivalve süsteemi, piirata krundid aedadega, rajada väravad ning väravad lukustada.

Krundi kasutamisel planeeringuala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- tagada krundil hea nähtavus - hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja õuealale;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- hoida planeeritav ala korras.

5. Tehnovõrgud

Detailplaneeringuga antakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Trasside täpsed asukohad ja dimensioonid määratakse eraldi projektidega.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Loo Vesi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringule 27.11.2021 nr 164/2021

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioon piirkonnas puudub. Kruntidele on lubatud rajada salvkaevusid kastmisvee tarbeks.

Perspektiivselt on ette nähtud servituudialad/sundvalduse alad vee- ja kanalisatsioonitrassidele.

Planeeringuala liitumine Kallavere küla ühisveevärgiga on võimalik liitumisega Kure teele rajatava ühisveevärgi torustikuga Põllu tee ja Kure tee nurgal. Veetorustikud näha ette võimalusel teekinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Veetorustik näha ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks pötk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke.

Kanalisatsioon lahendada võimalikult suures ulatuses isevoolsena. Sade- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsioonisüsteemi pole lubatud.

5.2. Sademeveevarustus

Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon. Sademeveed on ette nähtud immutada oma krundil. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

5.3. Tuletõrjevee varustus

Antud piirkonnas on tegemist aiamaadega, kuhu on lubatud rajada kuur ja kaks kasvuhoonet. Ala kasutus on valdavalt sesoonne. Väline tulekustutusvee lahendus piirkonnas puudub. Puuduvad ka ÜVK süsteemid.

Tuletõrjeveevarustuse planeerimisel on arvestatud EVS 812-6:2012/A2 2017 Osa 6 Tuletõrjeveevarustus ning 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõude, tingimused ja kord“. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg 3 kohaselt peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Tulekustutuslahendus on ette nähtud olemasoleva tiigi baasil. Tuletõrjevee tagamiseks on ette nähtud kuivhüdrant. Kuivhüdrant peab vastama EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuetele. Juurdepääs hüdrantile peab olema nõuetekohane (juurdepääsu tee laius).

5.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 19.07.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 382521.

Planeeringuga määratakse planeeritavate kaablite trassid alates toitepunktist, jaotus- ja liitumiskilpide asukohad.

Detailplaneeringu alale toide on kavandatud Mardi 4 DP ja Kurekella maaüksuse DP planeeritud alajaamadest. Nimetatud planeeritud alajaamadest on kavandatud uutele objektidele toite eraldi fiidrid, 0,4 kV maakaabelliinid. Detailplaneeringuala planeeritavate kruntide elektrivarustus on kavandatud 33x3x25A. Elektrivarustus on ette nähtud planeeritavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest ja jaotuskilpidest toitega planeeritavatelt 0,4kV maakaablitelt. Liitumiskilbid ja

jaotuskilbid on planeeritud kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

6. Detailplaneeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on aluseks olemasolevate hoonete/rajatiste seadustamiseks. Planeeringuga on antud võimalus igale maatulundusmaa krundile 2 kasvuhuone ja ühe abihoone rajamiseks ja tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritavate ehituskruuntidega seotud taristu (tehnovõrgud kruntide piires) ehitab välja krundi omanik. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Tegevuste järjekord:

1. Katastrite moodustamine;
2. Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine;
3. Ebaseaduslike abihoonete/rajatiste likvideerimine ja seadustamine, vajadusel 2 kasvuhuone ja 1-he abihoone rajamine.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav abihoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei restaureerimise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.