



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

14. oktoober 2021 nr 936

Kallavere küla Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

MTÜ Aiandusühistu Ljubitel, Kõõgiviljaaianuduse Ühistu Jupiter, Aiandusühistu Avangard, Aiandusühistu Kallavere Fiord, Aiandusühistu Aljans, Aiandusühistu Kalavere Majak, MTÜ Watra, Kõõgiviljaaianuduse MTÜ Vabadus (edaspidi *huvitatud isik*), esitasid Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Kallavere külas Kure tee 5, Kure tee 55, Ülgase tee 16, Luige tee 5, Luige tee 15, Ülgase tee 2, Luige tee 9, Luige tee 21 ja Kraavi tee 1 ning Kraavi tee võik 2 maaüksustel sooviga jagada maaüksus maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks. Planeerida soovivad kinnistud asuvad Kallavere küla lõunapoolses osas, Jõelähtme valla ja Maardu linna piiri lähedal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kure tee 5, Kure tee 55, Ülgase tee 16, Luige tee 5, Luige tee 15, Ülgase tee 2, Luige tee 9, Luige tee 21 ja Kraavi tee 1 ja Kraavi tee lõik 2 maaüksuste jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu, tehovarustuse sh elektrivarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 30,5 ha.

Kuivõrd planeeringuala asub Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil, küsis vallavalitsus lähtetingimused maavara peal asuvate maaüksuste hoonestamiseks. Maa-ameti seisukohale vastavalt ei ole maavara peal asuvate maaüksuste sihtotstarbe muutmine elamumaaks põhjendanud. Lubatud maksimaalne ehitusõigus maatulundusmaa kruntidel on kuni kolm eraldiseisvat hoonet, ehitisealuse pinnaga kokku 60 m², sh üks abihoonet põllutööriistade hoidmiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 40 m² ja kaks kasvuhoonet. Kasvuhoonete ja abihoonete harja kõrgus planeeritavast maapinnast võib olla kuni 5,0 m. planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd Maa-ametiga.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigi omandis olevalt Ülgase teelt, munitsipaalomandis olevalt Kure teelt, eraomandis olevalt Luige teelt ja Kraavi teelt, mille sihtotstarve on määramata ning omandivorm selgitamisel. Samuti toimub juurdepääs ka Luige teelt, mis kulgeb osaliselt läbi Luige tee 4 maaüksuse.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva



üldplaneeringu kohane, kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja kruntidel säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve.

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

Detailplaneeringule ei ole vajalik algatada KSH menetlust, kuna käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega ning käesoleval ajal heakorrastamata ja õigusliku aluseta püstitatud hoonetega ala heakorrastamise kavandamisega, mis ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusest nr 40 „Jõelähtme valla üldplaneering“ ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Kallavere küla Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Kallavere küla Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 30,5 ha vastavalt lähteülesande (lisa 1) punktis 7 esitatud skeemile.
4. Korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn, Harjumaa, 15082) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.


Andrus Umboja
vallavanem




Leho Kure
vallasekretär



Lähteülesanne Kallavere küla Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: MTÜ Aiandusühistu Ljubitel, Köögiviljaaianuduse Ühistu Jupiter, Aiandusühistu Avangard, Aiandusühistu Kallavere Fiord, Aiandusühistu Aljans, Aiandusühistu Kalavere Majak, MTÜ Watra, Köögiviljaaianuduse MTÜ Vabadus (edaspidi huvitatud isik).

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: ConArte OÜ

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kure tee 5, Kure tee 55, Ülgase tee 16, Luige tee 5, Luige tee 15, Ülgase tee 2, Luige tee 9, Luige tee 21 ja Kraavi tee 1 maaüksuste jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse sh elektrivarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 30,5 ha.

Kuivõrd planeeringuala asub Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil, küsis vallavalitsuslähetingimused maavara peal asuvate maaüksuste hoonestamiseks. Maa-ameti seisukohale vastavalt ei ole maavara peal asuvate maaüksuste sihtotstarbe muutmine elamumaaks põhjendanud. Lubatud maksimaalne ehitusõigus maatulundusmaa kruntidel on kuni kolm eraldiseisvat hoonet, ehitisealuse pinnaga kokku 60 m², sh üks abihoone põllutööriistade hoidmiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 40 m² ja kaks kasvuhoonet. Kasvuhoonete ja abihoone harja kõrgus planeeritavast maapinnast võib olla kuni 5,0 m. Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd Maa-ametiga.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigi omandis olevalt Ülgase teelt, munitsipaalomandis olevalt Kure teelt, eraomandis olevalt Luige teelt ja Kraavi teelt, mille sihtotstarve on määramata ning omandivorm selgitamisel. Samuti on toimub juurdepääs ka Luige teelt, mis kulgeb osaliselt läbi Luige tee 4 maaüksuse.

Kuivõrd planeeringuala asub riigimaantee kaitsevööndis, tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd Transpordiametiga.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) 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 kruntidel säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve.

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

Detailplaneeringule ei ole vajalik algatada KSH menetlust, kuna käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega ning käesoleval ajal heakorrastamata ja õigusliku aluseta püstitatud hoonetega ala heakorrastamise kavandamisega, mis ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab:

- 2.1.1. Kure tee 5 (24501:001:1923; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 6,74 ha),
- 2.1.2. Kure tee 55 (24501:001:1926; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 4,06 ha),
- 2.1.3. Ülgase tee 16 (24501:001:1937; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3,83 ha),
- 2.1.4. Luige tee 5 (24501:001:1928; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 2,78 ha),
- 2.1.5. Luige tee 15 (24501:001:1930; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3,48 ha),
- 2.1.6. Ülgase tee 2 (24501:001:1936; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 5,36 ha),
- 2.1.7. Luige tee 9 (24501:001:1929; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 1,72 ha),
- 2.1.8. Luige tee 21 (24501:001:1931; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 1,53 ha);
- 2.1.9. Kraavi tn 1 (24501:001:1711; sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%; pindala: 0,31 ha) ja
- 2.1.10. Kraavi tänava lõik 2 (24501:001:1755; sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%; pindala: 6364).

2.2. Planeeringuala asub Kallavere küla lõunapoolses osas Jõelähtme valla ja Maardu linna piiri lähedal. Maaüksused on kaasomandis ning on seatud notariaalne kasutuskord. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistud vastavalt kasutuskorras sätestatule ning asjaosaliste omavahelistele kokkulepetele. Maaüksused on hoonestatud. Hooned on püstitatud seadusliku aluseta ega ole kantud ehitusregistrisse. Detailplaneeringuga võimaldatakse seadustada hooned, mis vastavad detailplaneeringuga määratavatele hoonestustingimustele.

2.3. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- 2.3.1. Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivne tarbevaru 1. plokk ja reservvaru 2. plokk;
- 2.3.2. Riigimaantee kaitsevöönd;
- 2.3.3. Kraavi tn 2a kinnistul paikneva puurkaevu kaitsevöönd;
- 2.3.4. Tehnirajatise kaitsevöönd (elektriliin);
- 2.3.5. Geodeetilise märgi kaitsevöönd.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);

3.2. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).

3.3 Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:



3.3.2. Kallavere küla Rohelise maaüksuse ja lähiala detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 23.07.2020 ostusega nr 569).

3.3.3 Ülgase küla Kure tee 46 maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 14.01.2021 ostusega nr 30).

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.

4.2. Planeering tuleb koostada kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt.

4.3. Planeeritavale alale tuleb koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan mõõdus 1:500, mõõdistades ka ala 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat kinnistut (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paber kandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).

4.4. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaani, põhijoonis ja tehnoorkude koondplaan. Planeeringulahenduse väljatöötamisel vajadusel kaasata vastavat pädevust omavad spetsialistid.

4.4.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

4.4.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning vajadusel liitumispunktid tehnoorkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnoorkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnoorkuga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib.

4.4.3. Tugiplaanile, mõõdus 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.4.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.

4.4.5. Tehnoorkude koondplaanil anda tehnoorkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest, väljastatud tehnilistest tingimustest. Planeeringu koostamise raames võib osutada vajalikuks teha ettepanekud servituutide seadmiseks osatühing Loo Vesi kasuks perspektiivsete vee- ja kanalisatsiooni torustike rajamise eesmärgil.

4.4.6. Liiklusskeemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked koos tehnoorkudega. Parkimise korraldamine näha ette oma krundil.

4.4.7. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuursed nõuded ehitistele, nõuded piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnoorkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.4.8. Detailplaneeringuga kavandada moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, mille järgi oleks võimalik maatulundusmaa kruntidele rajada igähele neist kuni kaks kasvuhoonet ja üks abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 40 m². Kokku on võimalik rajada igale krundile kuni kolm eraldiseisvat hoonet, ehitisealase pinnaga kokku kuni 60 m².

4.4.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Kasvuhoonet ja abihoone harja suurimaks kõrguseks olemasolevast maapinnast võib olla 5,0 m.

4.4.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning dreenaazvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh selgitada välja maapinna tõstmise vajadus.



4.5. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Maatulundusmaa kruntide moodustamisel arvestada võimalikult seni väljakujunenud maakasutuse ja kruntide piiridega.

4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

4.7. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.9. Detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt rahandusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127 sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti. Riigiametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

6.1.1. Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt PDF formaadis. Eskiis sisaldab vähemalt olemasoleva olukorra ja kontaktvõandi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.

6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil, sh üks eksemplar originaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

6.1.3. Kehtestamiseks 2 (kahes) eksemplaris paberikandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusdokumentidega) digitaalselt CD-l. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.

6.2. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal: joonised DWG ja PDF formaadis; seletuskiri DOC ja PDF formaadis; menetlusdokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.



7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem

Planeeritav ala



Kontaktvööndi piir



Koostaja:

Jelizaveta Sibul
planeerimisnõunik

