

TÖÖ NR DP-2021/311

Kallavere küla Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneering

Detailplaneering

PLANEERINGU KOOSTAMISE

TELLIJA:

JOELÄHTME VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK:

MTÜ Aiandusühistu Ljubitel,
Köögiviljaaianuse Ühistu Jupiter, Aiandusühistu Avangard,
Aiandusühistu Kallavere Fiord, Aiandusühistu Aljans, Aiandusühistu
Kallavere Majak, MTÜ Watra, Köögiviljaaianuse MTÜ Vabadus

HUVITATUD ISIKU ESINDAJA:

Janek & Priit Toomikase Äribüroo OÜ
Tallinn, 12113
Pirita linnaosa, Lodjapuu tee 179
Reg 10918259Priit Toomikas
+372 516 1482
priit.toomikas@mail.ee.....
PLANEERIJA:ConArte OÜ
Paevälja pst 5, Tallinn 13619
Reg 11732539
conarte@conarte.ee**PROJEKTIJUHT/KOOSTAJA**

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

Helen Leiger
+372 523 1188
helen@conarte.ee

DETAILPLANEERINGU SISUKORD:
I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.1	Asukoht.....	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	2
2	KOOSTAMISE ALUSED	2
2.1	Algamise otsus ja lähteülesanne	2
2.2	Alusdokumendid ja uuringud.....	2
3	VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
4	OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	3
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	5
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	6
5.1	Krundijaotus.....	6
5.2	Krundiehitusõigus	6
5.3	Ehitise arhitektuurinõuded.....	7
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.6	Vertikaalplaneerimine	10
5.7	Tehnovõrkude lahendus	10
5.8	Keskkonnakaitse	12
5.9	Keskkonnakaitsealased nõuded	12
5.10	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvõõndi skeem	DP-02
Tugiplaani	DP-03
Põhijoonis -Kure tee 5	DP-04
Põhijoonis - Ülgase tee 2,16/Luige tee 5, 9, 15, 21/ Kure tee 55	DP-05
Tehnovõrkude põhimõtteline joonis -Kure tee 5	DP-06
Tehnovõrkude põhimõtteline joonis - Ülgase tee 2,16/Luige tee 5, 9, 15, 21/ Kure tee 55	DP-07
Juurdepääsu servituudi ala ettepaneku skeem	DP-08
Juurdepääsu servituudi ala ettepaneku skeem	DP-09
Elektri ühenduse skeem	DP-10
Juurdepääsu servituudi ala ettepaneku skeem	DP-11

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Kallavere küla lõunapoolses osas Jõelähtme valla ja Maardu linna piiri lähedal.

Planeeringuala hõlmab Kure tee 5 (katastritunnus 24501:001:1923), Kure tee 55 (katastritunnus 24501:001:1926), Ülgase tee 16 (katastritunnus 24501:001:1937), Luige tee 5 (katastritunnus 24501:001:1928), Luige tee 15 (katastritunnus 24501:001:1930), Ülgase tee 2 (katastritunnus 24501:001:1936), Luige tee 9 (katastritunnus 24501:001:1929), Luige tee 21 (katastritunnus 24501:001:1931), Kraavi tn 1 (katastritunnus 24501:001:1711) ja Kraavi tänava lõik 2 (katastritunnus 24501:001:1755) kinnistuid.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 14.10.2021 korraldusele nr 936 Kure tee 5, Kure tee 55, Ülgase tee 16, Luige tee 5, Luige tee 15, Ülgase tee 2, Luige tee 9, Luige tee 21, Kraavi tn 1 ja Kraavi tänava lõik 2 maaüksuste jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu, tehovarustuse sh elektrivarustuse lahendamine ja keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Ruumilise arengu eesmärgiks on väliruumi korrastamine ja loogiliste ühenduste kavandamine olemasolevate ning planeeritud liikumisteede vahel, luues tervikliku tänavaruumi ja keskkonna.

2 KOOSTAMISE ALUSED

2.1 Algamise otsus ja lähteülesanne

Jõelähtme Vallavalitsuse 14.10.2021 korraldusega nr 936 on algatatud Kallavere külas Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneering. Sama korralduse lisana on väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne (vt. Lisa 1, menetlusdokumendid).

2.2 Alusdokumendid ja uuringud

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- 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 15.01.2015 määrusega nr 36 kinnitatud Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrusega nr 12 kinnitatud Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Jõelähtme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029;
- 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;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015), Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015) ja muud kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilise moodsuse on teostanud M 1:500 OÜ Geodeesia24, töö nr 5401-21, aastal 2021.
- Planeeringu koostamisel on kasutatud ka Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud:

- Kallavere küla Rohelise maaüksuse ja lähiala detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 23.07.2020 otsusega nr 569). Detailplaneeringus on jagatud kavandatav maa-ala maatulundusmaa kruntideks, ette on nähtud kruntidele ehitusõiguse andmine ja hoonestustingimuste määramine ning juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine.
- Ülgase küla Kure tee 46 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 16.06.2022 otsusega nr 558). Detailplaneeringus on jagatud kavandatav maa-ala maatulundusmaa kruntideks, ette on nähtud kruntidele ehitusõiguse andmine ja hoonestustingimuste määramine ning juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine.

3 VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) asub detailplaneeringuala hajaasustusalal, millele maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud.

Vastavalt 12.04.2018 otsusega nr 62 vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringule asub detailplaneeringuala maa-alal, mille juhtotstarve on valdavas ulatuses aianduse maa-ala.

Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva ja vastuvõetud üldplaneeringu kohane, kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta. Säilib valdavalt senine maatulundusmaa sihtotstarve.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Planeeringuala asub Kallavere küla lõunapoolses osas Jõelähtme valla ja Maardu linna piiri lähedal. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 30,5 ha.

Planeeringualasse kuuluvad järgmised maaüksused:

Kure tee 5 (kü 24501:001:1923; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 6,74 ha);

Kure tee 55 (kü 24501:001:1926; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 4,06 ha);

Ülgase tee 16 (kü 24501:001:1937; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3,83 ha);

Luige tee 5 (kü 24501:001:1928; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 2,78 ha);

Luige tee 15 (kü 24501:001:1930; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3,48 ha);

Ülgase tee 2 (kü 24501:001:1936; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 5,36 ha);

Luige tee 9 (kü 24501:001:1929; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 1,72 ha);

Luige tee 21 (kü 24501:001:1931; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 1,53 ha);

Kraavi tn 1 (kü 24501:001:1711; sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%; pindala: 0,31 ha);

Luige tee (kü 24501:001:1932); sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala 2342 m²);

Kraavi tänava lõik 2 (24501:001:1755; sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%; pindala: 0,63 ha).

Planeeringuala on hooldatud ja kasutusel aiamaadena. Maaüksustel paiknevad erilised aiamaad koos kasvuhoonetega (va Kraavi tänava lõik 2 maaüksus, olemasolev sihtotstarbeta maa ja Luige tee, olemasolev sihtotstarve transpordimaa).

Maaüksused kuuluvad aiandusühistutele. Luige tee on aiandusühistute kaasomandis, millele on seatud notariaalne kasutuskord. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistud vastavalt kasutuskorras sätestatule ning asjaosaliste omavahelistele kokkulepetele. Kraavi tänava lõik 2 maaüksus on sihtotstarbeta maa ja omandivorm on selgitamisel.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigi omandis olevalt 11101 Kallavere-Ülgase teelt, munitsipaalomandis olevalt Kure teelt, eraomandis olevalt Luige teelt (mis kulgeb osaliselt läbi Kure tee 47 maaüksuse) ja Kraavi tänavalt. Samuti toimub juurdepääs mööda välja kujunenud teid, mis kulgevad läbi Luige tee 4 ja Kure tee 47 kinnistuid.

Lähimad olemasolevad ühistranspordipeatused paiknevad planeeringualast ca 0,5 km kaugusel Rajaniidu tänava ja 11101 Kallavere-Ülgase teeristumise juures.

Kure tee 5 maaüksuse absoluutkõrgused jäävad vahemikku 37.90 – 36.60 m, langusega lõuna suunas. Ülejäänud planeeringuala maapinna reljeef on muutlik, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38.50 – 35.00 m.

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

Vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 14.10.2021 korraldusele nr 936 tuginedes ei ole vajadust läbi viia KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust kuna käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega ja kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuala piirinaabrid on välja toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala naaberkiinnistud

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
11101 Kallavere-Ülgase tee	24504:004:0102	Transpordimaa 100%
Ülgase tee 30	24501:001:1938	Maatulundusmaa 100%
Roheline	24501:001:0660	Maatulundusmaa 100%
Nahkru tee lõik 1	24501:001:1935	Transpordimaa 100%
Kure tee	24501:001:0478	Transpordimaa 100%
Kure tee 47	24501:001:1925	Maatulundusmaa 100%
Luige tee 4	24501:001:1927	Maatulundusmaa 100%
Kure tee 31	24504:004:1135	Elamumaa 100%
Kure tee 37	24504:004:1124	Maatulundusmaa 100%
Ringi tn 2 (Maardu linn)	24504:004:1061	Üldkasutatav maa 100%
Ringi tn 8 (Maardu linn)	44601:001:0658	Sihtotstarbeta maa 100%
Ringi tänava lõik 4 (Maardu linn)	44601:001:0795	Transpordimaa 100%
Rajaniidu põik 2 (Maardu linn)	44601:001:0203	Sihtotstarbeta maa 100%
Rajaniidu tänav (Maardu linn)	44603:003:0257	Transpordimaa 100%
Kraavi tänav	24504:004:0104	Transpordimaa 100%
Luige tee 12	24504:004:0536	Elamumaa 100%
Unita	24501:001:0749	Maatulundusmaa 100%
Kraavi tn 2a	24504:004:0524	Tootmismaa 100%
Hõbekuuse	24504:004:0198	Maatulundusmaa 100%

Planeeringuala kontaktvööndi aiandusühistute aiamaad on tekkinud 1980. aastate keskpaigas. Tegemist kohaliku omavalitsuse poolt elanikele ajutiseks kasutuseks antud aiamaadega. Käesolevalt on alad lisaks hoonestatud. Ümbruskond on kaootiline. Ehitatud on kõikvõimalikest kätte juhtuvatest materjalidest.

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.

Ala paiknemist ja kontaktvööndi seoseid vt Asukohaskeem DP-01 ja Kontaktvööndi skeemi DP-02.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Maardla

Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservaru 2. plokil.

Jõelähtme Vallavalitsus on küsinud Maa-ameti seisukohta detailplaneeringu algatamise osas. Maa-ameti seisukoht on, et kavandatav maatulundusmaa kruntide moodustamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine abihoonete rajamiseks ei halvenda olemasolevat olukorda maavarude kaevandamiseväärsena säilimise ning maavarule juurdepääsu osas.

Võerdla peakraav (Kallavere oja)

Planeeringuala läänepoolset külge piirab mitte avalikult kasutatav Võerdla peakraav.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad Veeseadusest¹, Looduskaitseadusest¹ (edaspidi LKS) ning Keskkonnaseadustiku üldosa seadustikust¹ (edaspidi KeÜS) tulenevad piirangud:

- **Kallasrada** on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kuna tegemist ei ole avalikult kasutatava veealaga, siis KeÜS § 38 lõike 1 kohaselt kallasrada ei rakendu;
- Veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal **veekaitsevöönd**. Kalda veekaitsevöönd vastavalt Veeseadus¹ §-le 118 on Võerdla peakraavil süvendi servast 10 m. Planeeringu elluviimisel arvestada Veeseadus¹ §-ga 119 Tegevuse piiramine veekaitsevööndis, sätestatud kitsendustega;
- Vastavalt LKS § 38 lg 4 kohaselt **ehituskeeluvöönd** maaparandussüsteemile (välja arvatud poldrile) ei laiene.

Avalikult kasutatava tee teekaitsevöönd

Vastavalt Ehitusseadustik¹ §-le 71 on 11101 Kallavere-Ülgase tee riigimaantee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Kure teel, Kraavi tänaval, Luige teel ja Nahkru tee lõik 1 eraomandis teedel on teekaitsevöönd 0 m.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid

Planeeringuala läbivad madalpinge õhuliinid, madalpinge maakaablid, sidekanalisatsioon ja ühisveevärgi veetorustik. Lisaks ulatub planeeringualale Kraavi tn 2a maaüksusel paiknev puurkaevu (PR0000387) sanitaarkaitsevöönd (r-50m, veka.keskkonnainfo.ee).

Puurkaevu sanitaarkaitsevööndis on keelatud Veeseaduse § 154 „Hooldusala ja tegevuse keelamine hooldusalal“ p5 alusel: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine; karjatamine; ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette; maaparandussüsteemide rajamine; sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht; reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuaua paigutamine; kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; jäätmete käitlemine; maavara kaevandamine.

Vastavalt Eesti Vabariigi 25.06.2015 a. määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

- sidetrassi kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;

- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiusena 2 m;
- elektriõhuliini kaitsevöönd koridoris kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 4 m.

Vastavalt Eesti Vabariigi 16.12.2005 a. määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

- ühisveevärgi kaitsevöönd koridoris laiusena 4 m.

Geodeetilise märgi kaitsevöönd

Planeeringualal paiknevad geodeetilised punktid nr 5686, nr 1061, nr 5693 ja nr 5687.

Vastavalt Eesti Vabariigi 06.07.2013 a. määrusele nr 14 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ on pinnases ja looduslikus kivis paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd 3 meetrit märgi keskmest. Vastavalt Eesti Vabariigi 06.07.2013 a. määrusele nr 14 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“, kui tegemist on II klassi kuuluva riikliku geodeetilise punktiga, siis on kaitsevöönd 5 meetrit märgi keskmest.

Kaitsevööndis tegutsemisel arvestada eelnimetatud määruse tingimustega (sh § 18 Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemine).

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

5.1 Krundijaotus

Planeeringuga jaotatakse Kraavi tn 1 ja Kure tee 5 maaüksus kokku 77-ks krundiks. Olemasolev 100% maatulundusmaa sihtotstarve säilib moodustatud pos 1 kuni pos 74 krundidel. Lisaks on juurdepääsu tagamiseks välja krunditud teemaakrundid pos L1 kuni pos L3, millele on ette nähtud 100% transpordimaa sihtotstarve.

Planeeringualasse on kaasatud ka sihtotstarbeta Kraavi tn lõik 2 krunt suurusega 6364 m² (pos L4). Planeeringus on tehtud ettepanek määrata krundile 100% transpordimaa sihtotstarve.

Planeeringuga jaotatakse Ülgase tee 2, Ülgase tee 16, Luige tee 15, Luige tee 5, Luige tee 9, Luige tee 21 ja Kure tee 55 maaüksus kokku 281 krundiks. Olemasolev 100% maatulundusmaa sihtotstarve säilib moodustatud pos 1 kuni pos 263 krundidel. Lisaks on juurdepääsu tagamiseks välja krunditud teemaakrundid pos L1 kuni pos L17, pos L18 millele on ette nähtud 100% transpordimaa sihtotstarve. Pos L18 on moodustatud krunt alajaamale. Krundi võib hiljem liita Luige tee (kü 24501:001:1932) kinnistuga.

Kruntidele määratud hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada/realiseerida hooneid ehitusõigusega lubatud mahus. Väljaspool hoonestusala on abihoonete (ka kasvuhoonete) rajamine keelatud. Planeeringu joonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida abihoonete asukohta ja kuju. Hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus- aga ka muudest kujadest ja kitsendustest. Kruntidele määratud hoonestusalast väljapoole jäävad hooned ja rajatised kuuluvad likvideerimisele.

Kure tee 5 krundijaotuse pos nr 58 kavandamisel on arvestatud kinnistu omaniku soovist võimalusel naaberkinnistu (Kure tee 37, kü 24501:001:1924) osaga hilisem liitmine. Eelnevast tulenevalt ei ole läbi Kure tee 5 maaüksuse juurdepääsu kavandatud. Juurdepääs toimuks läbi Kure tee 37 maaüksuse.

5.2 Krundiehitusõigus

Kure tee 5 - planeeritud kruntidele pos 1 kuni pos 57, pos 59 kuni pos 72 ja pos 74 on ette nähtud ehitusõigus kuni kahele kasvuhoonetele ja ühele abihoonetele.

Pos 5 võib hoonestusõiguse krundil realiseerida vaid juhul kui krundi läbiv õhuliin paigaldatakse maakaablistse. Õhuliini asendamine maakaabliga toimub kinnistu omanike vahenditest. Pos 58 ja pos 73 hoonestusõigust ette ei nähta.

Ülgase tee 2, Ülgase tee 16, Luige tee 15, Luige tee 5, Luige tee 9, Luige tee 21 ja Kure tee 55 - planeeritud kruntidele pos 1 kuni pos 18, pos 20 kuni pos 31, pos 33 kuni pos 45, pos 47 kuni pos 53, pos 55 kuni pos 61, pos 63 kuni pos 78, pos 80 kuni 112, pos 114 kuni pos 195 ja pos 197 kuni pos 263 kruntidele on ette nähtud ehitusõigus kuni kahele kasvuhoonele ja ühele abihoonele. Pos 19, pos 32, pos 46, pos 54, pos 62, pos 79, pos 113 ja 196 hoonestusõigust ette ei nähta.

Hoonestusallas on lubatud säilitada/rajada maksimaalselt kaks kasvuhoonet ja üks abihoone (nt põllutööriistade hoiustamiseks).

Maksimaalne lubatud ehitisealune pind ühe kasvuhoone kohta ei tohi olla suurem kui 20 m².

Maksimaalne lubatud ühe abihoone ehitisealune pind ei tohi olla suurem kui 40 m².

Kokku on võimalik rajada igale krundile kuni kolm eraldiseisvat hoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m².

Kasvuhoonete ja abihoone (harja) kõrgus planeeritavast maapinnast võib olla kuni 5,0 m.

Õigusliku aluseta ehitised on lubatud seadustada vastavalt detailplaneeringus ette nähtud ehitusõiguse ulatusele.

Krundi ehitusõigust vaata vt põhijoonis- Kure tee 5 DP-04 ja põhijoonis - Ülgase tee 2,16/Luige tee 5, 9, 15, 21/ Kure tee 55 DP-05.

5.3 Ehitise arhitektuurinõuded

Abihoone katusekalle on ette nähtud 20-40 kraadi, kasvuhoonetel katusekallet ei reguleerita.

Üldjuhul on piirded lubatud rajada krundi piirile, va kergliiklustee ääres. Kergliiklustee ääres võib piirded rajada kinnistu piirist vähemalt 0,5 m kaugusele, tagamaks nt talihoolduse käigus lund vallitamise ala. Piirded ei tohi olla kõrgemad kui 1,50 m. Piirded peavad olema vähemalt 30% läbipaistvad.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigimandis 11101 Kallavere-Ülgase teelt (edaspidi Ülgase tee, kü 24504:004:0102), munitsipaalomandis olevalt Kure teelt (kü 24501:001:0478) ning eraomandis Luige teelt (kü 24501:001:1932) ja Kraavi tänavalt (edaspidi Kraavi tänav, Kraavi tänav löik 2, kü 24501:001:1755), mille sihtotstarve on määramata ning omandivorm selgitamisel. Lisaks on planeeringus ette nähtud juurdepääs läbi Kure tee 47 maaüksuse (kü 24501:001:1925) ja Luige tee 4 maaüksuse (kü 24501:001:1927). Servituudiga juurdepääsu ettepanekud on kavandatud välja kujunenud juurdepääsudelt. Täiendavaid mahasõite Kure teelt ja Ülgase teelt ei ole lubatud (lubatud kasutatud vaid olemasolevaid juurdepääse).

Tuginedes Jõelähtme Vallavalitsuse 21.09.2020 kirjale nr 5-2/2010-2 kasutavad valdavalt Kraavi tänav löik 2 kinnistut (pos L4) juurdepääsuks piirnevad Põhjapilpa (kü 24501:001:0316) kinnisasja omanikud. Seega antud tee ei ole Jõelähtme vallale vajalik seaduses sätestatud kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks ning ei ole põhjendatud kaasata teed munitsipaalomandisse. Seega on võimalik Kraavi tänav löik 2 kinnistut taotleda peale planeeringu kehtestamist eraomandisse. Juhul kui tee servituute vastastiku läbipääsu tagamiseks ei seata tuleb tee ette näha Ehitusseadustiku § 92 lg 8 kohaselt avalikkusele ligipääsetavaks erateeks. Ehitusseadustik § 92 lg 8 kohaselt avalikkusele ligipääsetavaks erateeks on tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee, st igauks võib kasutada teeomaniku tingimustel (ajapiirang/kaalupiirang vms). Viimasel juhul peab tee vastama avalikult kasutatavatele teedele esitatavatele nõuetele.

Juurdepääsu servituudi seadmise ettepanek Luige tee 4 (ku 24501:001:1927) ja Kure tee 47 (24501:001:1925) maaüksusele, vt Juurdepääsu servituudi ala ettepaneku skeem DP-08 ja DP-09.

- Juurdepääsu servituudi seadmise ettepanek läbi Luige tee 4 kinnistu ulatusega kuni 7 m. Juurdepääsu servituut moodustatud pos 1 kuni pos 25, pos 37, pos 58 ja pos 74 (käesolevalt Kure tee 5) kinnistute igakordsete omanike kasuks.
- Juurdepääsu servituudi seadmise ettepanek läbi Kure tee 47 kinnistu ulatusega kuni 7 m. Juurdepääsu servituut moodustatud pos 219, pos 222 kuni pos 224 (käesolevalt Luige tee 21), moodustatud pos 225 kuni pos 227 ja pos 230 (käesolevalt Kure tee 55) kinnistute igakordsete omanike kasuks.

Juurdepääsu tagamiseks planeeringu alas on ette nähtud eratee teemaakrundid:

- Kure tee 5 - pos L1 kuni pos L3 ja pos L4 (Kraavi tänav lõik 2).
- Ülgase tee 2, Ülgase tee 16, Luige tee 15, Luige tee 5, Luige tee 9, Luige tee 21 ja Kure tee 55 - pos L1 kuni pos L15.

Luige tee (ku 24501:001:1932) puhul on tegemist olemasoleva eraomandis teega (kaasomand Kõogiviljaaianduse MTÜ Vabadus, registrikood 80417085; AIANDUSÜHISTU ALJANS, registrikood 80156443; Mittetulundusühing W A T R A, registrikood 80319796; Aiandusühistu Kallavere Fiord, registrikood 80135790; Kõogiviljaaianduse Ühistu Jupiter, registrikood 80156223 ja Kõogiviljaaianduse Ühistu Kadakas, registrikood 80136653). Luige tee (ku 24501:001:1932) kinnistule on planeeringus seatud juurdepääsu servituudi ettepanek: Kure tee 5 ja Kraavi tn 1 (planeeringus moodustatud pos 1 kuni pos 74 ja L1, L2, L3, L4, sh Luige tee) igakordsete kinnistute omanike kasuks, vt ka Juurdepääsu servituudi ala ettepaneku skeem DP-11.

Planeeringus on olemasolevate ja planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kinnistutele seatud vastastikku servituudi seadmise ettepanekud. Võimalusel võib kaaluda servituudi asemel Ehitusseadustik § 92 lg 8 kohaselt teed määrata avalikkusele ligipääsetavaks erateedeks. Teede kasutamisega seotud tingimused ja proportsionaalne osakaal lepatakse kokku edasises servituudi seadmise lepingus või vastavas halduselepingus. Tee hooldus- ja remondikohustuste eest vastutaksid igakordsed omanikud.

Liikluskorralduse ja ruumivajaduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega ja Kallavere-Ülgase tee äärse (lõigus Kraavi tee - Rohu tee) jalgratta- ja jalgteede ruumivajaduse analüüsi eksperthinnanguga (koostanud Roadplan OÜ), vt DP Lisad, Lisa 4 Uuringud.

11101 Kallavere-Ülgase kilomeetritel 2,963 – 3,633 kiiruspiirang on 60 km/h. Katte laius varieerub 6,4 - 6,9 m.

Olemasolev liiklussagedus ja -koormus on planeeringualal väike ning hooajaline. Ette on nähtud planeeringuala siseseid olemasolevaid juurdepääsu teid laiendada ja heakorrastada ning ristumiskohad rekonstrueerida.

Planeeritud teemaakoridorid mahutavad endas sõiduteed ja valdavas ulatuses tehnovõrgud. Kavandatud on kahesuunalised 4,5 m laiused sõiduteed (vastab lähtetasemele hea) ja ühesuunalised 3,5 m laiused sõiduteed (vastab lähtetasemele hea). Teekate peab olema töödeldud tolmuwabaks või tolmuvara, nt kruusakate, mustkate. Projektkiirus on ette nähtud 20 km/h.

Kergliiklejate tingimuste parandamiseks on planeeritud Ülgase tee kõrvale pos L16 ja pos L17 kinnistud kuhu kavandatud 2,5 m ulatusega (vastab lähtetasemele hea) kergliiklustee koos vajaliku taristuga.

Jalgratta- ja jalgteed on planeeritud eraldada maanteest vähemalt 5,0 m laiuse ohutusribaga. Ohutusribale on planeeritud säilitada ja heakorrastada kraavide süsteem. Kraavide ristumised mahasõitudega on ette nähtud lahendada truupidega. Kergliiklusteest külgedele jääv vaba ala on ette nähtud lume vallitamiseks ja sademevee immutamiseks, vt põhijoonis – Ülgase tee 2,16/Luige tee 5, 9, 15, 21/Kure tee 55 DP-05, skeem A-A`.

Moodustatud kinnistud pos L 16 ja pos L 17 on ette nähtud üle anda kohalikule omavalitsusele. Kinnistuid on võimalik omavahel liita.

Paralleelselt Ülgase teega kavandatud perspektiivne kergliiklustee on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringut täpsustavale teemaplaneeringuga „Harjumaa kergliiklusteed“.

Parkimine

Parkimine on ette nähtud oma kinnistu piires. Teemaal on parkimine keelatud.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks

- Kergliiklustee ruumivajaduse määramisel arvestada analüüsi eksperthinnanguga (koostanud Roadplan OÜ), vt DP Lisad, Lisa 4 Uuringud.
- Kraavi maanteepoolne nõlv (Ülgase tee poolne) planeeringuala ulatuses on ette nähtud 1:3-le. Selleks, et jalgratta- ja jalgteede mahuks etteantud asukohta ära, tuleb kergliiklustee poolset nõlva lõiguti muuta. Vastavalt Kallavere-Ülgase tee äärsel (lõigus Kraavi tee - Rohu tee) jalgratta- ja jalgteede ruumivajaduse analüüsile (vt DP Lisad, Lisa 4 Uuringud) PK 32 + 50 - 32 + 75 vahemikku jääb olemasolev truup, mis on 11101 Kallavere-Ülgase riigitee kraavi eesvooluks. Tulenevalt truubi kõrgusest (olemasolevat truupi ei ole ette nähtud detailplaneeringus välja vahetada), olemasolevast olukorrast ning perspektiivsest jalgratta- ja jalgteest on antud kohas projekteeritud nõlv 1:1. Et ära hoida pinnase uhtumist tuleb ette näha kindlustatud nõlv kohtades, kus nõlv on 1:1-le.
Antud piirkond (nõlv 1:1-le) on truubi sissevoolu koht, mis tuleb kindlustada, nt munakivid geotekstiilil jne. Täpsem kindlustuse tüüp selgub projekteerimise käigus.
- Sõidutee ja kergliiklustee vahele on ette nähtud vähemalt 5 m laiune ohutusriba.
- Jalg- ja jalgratta teest lõunapoole, katteservast vähemalt 0,5 m kaugusele võib paigaldada piirdeaia (võib kasutada lumevallitus ja sademevee immutamise alana).
- Riigiteega ristuvad planeeritud/projekteeritavad tehnovõrgud tuleb ette näha kinnisel meetodil.

Transpordiameti 09.06.2023 nr 7.2-2/23/10761 – 2, 22.11.2023 nr 7.2-2/23/10761 – 2, 7.2-2/24/10761-5 nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Ainult põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim ja lahendada kuni eelvooluni.

Planeeringualale on koostatud Jõelähtme valla Kallavere küla Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneeringualade sademevee ärajuhtimise lahenduse eksperthinnang (koostanud aktsiaselts Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi), vt DP Lisad, Lisa 4 Uuringud.

Hinnang toob välja üldised kraavide voolusuunad ja meetmed. Hinnangust tulenevalt *Idapoolseid kraave 1-3...1-8 ei ole võimalik vastupidi voolama panna, mistõttu on need toovad oma veed riigitee äärsesse kraavi, suurema valgalaga kraavide 1-6...1-8 riigitee kraavi suunatavat vooluhulka tuleks vähendada vooluhulka piiravate truupide paigaldamisega nende kraavide suudmetesse.*

Lisaks toob uuring välja, et kui arvestatakse uuringus toodud Lisa 1 esitatud kraavide skeemiga, siis detailplaneeringu aladelt väheneb Kallavere-Ülgase riigitee kraavi suunatav arvutuslik vooluhulk 75% (1-6...1-8 ehitada truupid Ø160 mm, vooluhulga vähenemine $437-111=326$ l/s). Ülgase tee all oleva truubi läbimõõt 1000mm on piisav perspektiivse vooluhulga $Q=529$ l/s läbilaskmiseks, truubitoru täiteks kujuneb 0,6 m.

Sademevete juhtimisel riigitee äärsesse kraavi tuleb arvestada aktsiaselts Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi tehtud ettepanekutega.

Planeeringulahendus arvestab eksperthinnangus tooduga, vt ka seletuskiri ptk 5.7 Tehnovõrgud, ala peatükk Sademeveevarustus.

- *Anname teada, et riigitee 11101 Ülgase tee ristumiskohad juurdepääsuks tee äärsetele planeeringualadele on amortiseerunud sh ebasobivate gabariitidega, väikeste pöörderaadiustega, kate puudub või on auklik, hinnanguliselt kevadeti-sügise ti võib kraavide seisukorra tõttu esineda liigniiskust, millega võib kaasneda kohati kandevõime kaotus. Oleme valmis erandkorras kaaluma ettepanekut planeeringualade ristumiskohtade*

rekonstrueerimiseks Ülgase tee äärse jalgratta- ja jalgteed rajamise mahus lähtudes otstarbekuse printsiibist, kui kõnealune kergliiklustee rajatakse kolme aasta jooksul peale planeeringute kooskõlastamist Transpordiameti poolt. Sellega samaväärse alternatiivse tingimusena (juhaks kui kergliiklusteed kolme aasta jooksul ei ehitata) palume planeeringute seletuskirjades siduda ristumiskohtade rekonstrueerimine mistahes abihoone kasutusteatisega.

- Kuna juurdepääsuteed on valdavalt nn pinnasteed, tuleb rakendada ehitustööde käigus meetmeid riigiteele pori, kivikesi jms kandmise vältimiseks. Riigitee ristumiskohtade rekonstrueerimine loob tingimused kavandatud eraomandisse jäävatele kruntidele ohututeks juurdepääsudeks ja hoonestuse kasutamiseks.
- Transpordiamet ei võta kohustusi planeeringuga seotud rajatiste elluviimisel.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta.

5.6 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine täpsustada järgnevas projekti faasis. Sademevesi, vt seletuskiri ptk 5.7 Tehnovõrgud, ala peatükk Sademeveevarustus.

5.7 Tehnovõrkude lahendus

Kinnistud varustatakse elektriga. Vett saadakse salvkaevudest. Põhimõtteline tehnovõrkude lahendus on antud vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Trasside täpsed asukohad ja dimensioonid määratakse ehitusprojekti mahus.

Projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Kõigi hoonestusalast ümbertõstetavate tehnorajatiste ümberühendamine peab olema lahendatud enne ehitustöödega alustamist.

Riigiteega ristuvad planeeritud/projekteeritavad tehnovõrgud tuleb ette näha kinnisel meetodil. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ristumine riigiteega tagada võimalikult lühike.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Servituudi ala määramisel lähtuda määrusest nr 76 "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus" ja määrusest nr 73 "Ehitiste kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegelemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".

Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse planeerimise aluseks on Loo Vesi OÜ poolt 24.11.2022 edastatud tehnilised tingimused nr 159/2022.

Ühisvee- ja kanalisatsiooni torustike jaoks on ette nähtud perspektiivsed koridorid (veevarustuse- ja kanalisatsiooni servituudialad). Kastmisvee saamiseks võib rajada/säilitada iga kinnistu kohta ühe salvkaevu.

Sademevarustus

Piirkonnas puudub ühissademevee kanalisatsioon. Detailplaneeringuala sademeveelahendus on ette nähtud immutada oma krundil või juhtida olemasolevasse kraavidesse (kraavid tuleb rekonstrueerida) või planeeringus ette nähtud aladesse. Planeeringu põhijoonisel on kavandatud servituudialad sademevee immutamiseks (võivad olla ka kraavid või näha ette nn taskud sademevee immutamiseks, täpsustada projekteerimise faasis).

Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele. Keelatud on maaüksustel vertikaalplaneeringu korras pinnase tõstmise tagamaks teelt tuleva sademevee immutamise võimalust tee kõrval asuvatel kinnistutel.

Sademevee lahenduse aluseks on Jöelähtme valla Kallavere küla Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneeringualade sademevee ärajuhtimise lahenduse eksperthinnang (koostanud Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, edaspidi eksperthinnang), vt DP Lisad, Lisa 4 Uuringud. Kraavide süsteem tuleb korrastada vastavalt eksperthinnangule (vt eksperthinnangu skeem, Lisa 1 Asendiplaan_1_compr).

Planeeringualal tuleb rakendada järgnevat meetmeid:

1. Aiamaade detailplaneeringu aladelt väheneb Kallavere-Ülgase riigitee kraavi suunatav arvutuslik vooluhulk 75%, kui teha kraavid vastavalt lisa 1 esitatud kraavide skeemile ja kraavidele 1-6...1-8 ehitada truubid Ø160 mm (vooluhulga vähenemine $437-111=326$ l/s). Lubatud maksimaalne sademevee maht 15 l/s.
2. Kraavi 1-7-sse kõrvalaladelt juurdevoolu vähendamiseks tuleb kraavil 1-9 Tuhkru tee truubi läbilaskevõimet piirata selliselt, et maksimaalne vooluhulk ei ületaks 10 l/s st, et enne truupi peaks olema sein, milles on Ø100 mm ava.
3. Arvestades kogu valgala Kallavere-Ülgase riigitee profiilis väheneb arvutuslik vooluhulk 32% (vooluhulga vähenemine $776-529=247$ l/s).
4. Vooluhulga tippude vähendamiseks ei tohi katustelt ja kõva kattega pindadelt sademevett juhtida torustike kaudu otse kraavidesse ja tuleb koguda sademevett mahutitesse korduvkasutuseks.
5. Aiamaade kohal Ülgase tee all oleva truubi läbimõõt 1000 mm on piisav perspektiivse vooluhulga $Q=529$ l/s läbilaskmiseks, truibitoru täiteks kujuneb 0,6 m.

Planeeringulahendus arvestab eksperthinnangus tooduga. Edasisel projekteerimisel võtta aluseks Jöelähtme valla Kallavere küla Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneeringualade sademevee ärajuhtimise lahenduse eksperthinnang. Arvestada, et riigitee äärsetesse kraavidesse vee juhtimine peab tagama riigitee muldkeha kuivana.

Tuletõrjervee varustus

Väline tulekustutusvee lahendus lähipiirkonnas puudub. Tuletõrjerveevarustuse planeerimisel on arvestatud „EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.3“. Tulekustutuslahendus on ette nähtud kogumismahutite baasil. Tuletõrjervee tagamiseks on ette nähtud „kuivhüdrandid“ veevõtu kaevuga. Kuivhüdrant peab vastama EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuetele. Juurdepääs hüdrantile peab olema nõuetekohane (juurdepääsu tee laius).

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 tuleohutuspaiقالdiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Tuletõrje veevõtuks nähakse planeeringualale ette maa-alused mahutid. Mahutite teenindusraadius on 200 m. Tuletõrje veevõtukoht peab olema tagatud ligipääs ja kasutamise võimalus. Vajalik vee vooluhulk 10 l/s 3 tundi. Tuletõrjervee tagamiseks on ette nähtud kuivhüdrant veevõtu kaevuga. Mahuti veega täitmine toimub paakauto kohale veoga.

Abihoone ja kasvuhoone kavandamisel tuleb arvestada 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“. 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. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP3.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 25.11.2022 edastatud tehnilised tingimused nr 433028.

Detailplaneeringus on ette nähtud kohad uutele komplektalajaamadele. Alajaamadele eraldi krunte ei moodustata, va arvatud pos nr L18. Pos nr L18 planeeritud alajaam on võimalik liita eraomandis Luige tee teemaa (kü 24501:001:1932) kinnistuga. Planeeritud alajaamadele tuleb tagada võrgu valdaja kasuks ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Uute alajaamade toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga alates alajaamast nr 1149 (asub Ringi tn 6 kinnistul). Keskpinge maakaabelliin hakkab kulgema alajaamast nr 1149 läbi detailplaneeringualale rajatavate alajaamade kuni alajaamani nr 9566 (asub Nahkru tee 28 kinnistu kõrval, teemaal).

Elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga. Alajaamade ühendus 10kV ja 0,4 kV. Ette on nähtud maakaablite koridor. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on planeeritud servituudialana.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Uutes planeeritud alajaamades näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

5.8 Keskkonkakaitse

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millest tingitult tuleks koostada keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei oma negatiivset mõju keskkonnale. Vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 14.10.2021 aasta detailplaneeringu algatamise korraldusele nr 936 ei algatata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

5.9 Keskkonkakaitsealased nõuded

Planeeringus on kavandatud vee- ja kanalisatsioonitrasside ning sademevee immutamise servituudi/sundvalduse alad. Servituudi/sundvalduse alasse jääv kõrghaljastuse likvideerimise vajaduse ulatus täpsustada ehitusprojektiga.

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Jäätmekäsitlus korraldada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale (Jõelähtme valla 17.02.2022 määrusele nr 12 "Jäätmehoolduseeskiri").

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 registreerimistöendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmekavale ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

5.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Tagada:

- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja õuealale;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- territooriumi korrashoid;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb teha järgnevad toimingud:

1. Katastrite moodustamine;
2. Kraavide, teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja kasutusteatisel väljastamine;
3. Õigusliku alusega ehitiste likvideerimine ja seadustamine, vajadusel kuni 2. kasvuhoone ja 1. abihoone rajamine.

Planeeringualade ristumiskohtade rekonstrueerimiseks Ülgase tee äärse jalgratta- ja jalgte rajamise mahus lähtuda otstarbekuse printsiibist. Kõnealune kergliiklustee rajada kolme aasta jooksul peale planeeringu kooskõlastamist Transpordiameti poolt. Juhul kui kergliiklusteed kolme aasta jooksul ei ehitata, siis tuleb ristumiskohtade rekonstrueerimine siduda mistahes abihoone kasutusteatisega.

Käesolev detailplaneering on aluseks olemasolevate hoonete/rajatiste seadustamiseks ja ala korrastamiseks. Planeeringus antakse võimalus 2. kasvuhoone ja 1. abihoone rajamiseks ning tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritavate ehituskruuntidega seotud taristu (parklad, tehnovõrgud kruuntide piires) ehitab välja krundi omanik. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav abihoone ja rajatiseid 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.