



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

25. jaanuar 2024 nr 81

Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 07.07.2022 korraldusega nr 617 eesmärgiga jagada maaüksus maatulundusmaa kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, lahendada juurdepääsud ja tehnovarustus ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 3,68 ha. Koostatav detailplaneering ei ole üldplaneeringu põhilahendust muutev.

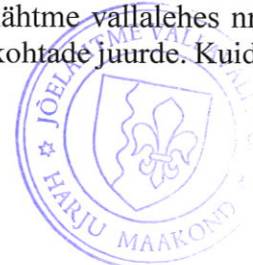
Detailplaneeringu algatamisest teatati 22.07.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ja juulis 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 301. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 02.08.2022 kirjaga nr 6-4/4570. Rahandusministeeriumit ja Maa-ametit teavitati detailplaneeringu algatamisest 03.08.2022 e-kirjaga.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (18.07.2023) ja Maa-ametiga (27.06.2023 nr 6-3/23/9589-2). Koostööd on tehtud tehnovõrkude omanikega: osatühinguga Elektrilevi (06.02.2023 nr 6327899090) ning osatühinguga Loo Vesi (02.08.2023). Detailplaneeringu on allkirjastanud ühistu juhatuse liikmed ja planeering on edastatud naaberkinnistute omanikele tutvumiseks. 30 päeva möödudes tagasisidet ega vastuväiteid ei laekunud.

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

Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Jõelähtme Vallavalitsuse 28.09.2023 korraldusega nr 826. Planeeringu avalik väljapanek toimus Jõelähtme vallamajas kohapeal ja valla kodulehe vahendusel ajavahemikul 13.11.–27.11.2023. Puudutatud isikuid teavitati sellest Jõelähtme Vallavalitsuse kirjaga 31.10.2023 nr 6-4/5474. Planeeringu avalikust väljapanekust teavitati 27.10.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ning oktoobris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 316. Avaliku väljapaneku ajal esitati Ülgase küla planeeringutele (lisaks käesolevale Kivilille maaüksuse ja lähiala, Kivinurme maaüksuse ja lähiala ning Pisipilpa maaüksuse) üks ühine ettepanek, mida arutati eelnevast tulenevalt ühisel arutelul 09.01.2024. Planeeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu toimumisest teavitati puudutatud isikuid 27.12.2023 kirjaga nr 6-4/6331, 22.12.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ning detsembris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 318. Planeeringule kirjalikke arvamusi esitanud isikud jäid arutelul oma seisukohtade juurde. Kuid 15.01.2024 avaldusega loobusid varem esitatud ettepanekust.

Detailplaneeringu lahendus



Kure tee 30 maaüksus (katastritunnus: 24501:001:1903; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3,68 ha) asub Ülgase küla edelapoolses osas. Planeeritavat maaüksust ümbritsevad Kure tee 5, Kure tee 37, Kure tee 47 ja Kuresilma tee 4 maaüksused.

Detailplaneeringuga jaotatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Kure tee 30 maaüksus maatulundusmaa sihtotstarbega ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele määratakse ehitusõigus ühe kuni 1 maapealse korrusega abihoone ja kahe kasvuhoone rajamiseks. Abihoone suurim lubatud ehitusealune pind on 40 m², harja suurimaks kõrguseks 5 m olemasolevast maapinnast. Hoonestusalad on määratud lähtuvalt olemasolevast olukorrast. Üldjuhul on määratud hoonestusala kaugus 4 m krundipiirist. Kõik hoonestusalast välja jäävad hooned on ette nähtud lammutada või tõsta ümber hoonestusalasse. Seadustada on võimalik vaid hoonestusalale jäävaid ehitisi, mis on kooskõlas kehtestatud detailplaneeringu nõuetega.

Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis olevalt Kure teelt läbi eratee kruntidel Pos 36, 37, 38 ja 39. Erateele on planeeritud servituudi seadmise vajadus.

Detailplaneeringuga on tehtud servituutide seadmise ettepanekud osaliselt teemaa alasse ja osaliselt maatulundusmaa kruntidele perspektiivsete vee-, kanalisatsiooni ja sademevee lahendite välja töötamiseks ja elektrivarustuse rajamiseks.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

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. Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve. Tegemist on aiamaade piirkonnaga, kus planeeringuga määratakse ehitusõigus, mis loob eeldused ja annab ehitusmahud ja nõuded juba olemasolevate ehitiste seadustamiseks, arvestades varem väljakujunenud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi.

Koostamisel oleva valla uue üldplaneeringu (vastuvõetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeritav maa-ala aianduse juhtotstarbega maal. Seega vastab väljatöötatud planeeringulahendus valla arengusuundadele ning vastuvõetud Jõelähtme valla uues üldplaneeringus sätestatud tingimustele ja põhimõtetele.

Tulenevalt sellest, et planeeritav ala asub täielikult Maardu aluskorra ehituskivi maardla aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil, on tehtud koostööd Maa-ametiga. Maa-amet nõustus Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lahendusega ja märkis, et see ei halvenda olemasolevat olukorda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise ja sellele juurdepääsu osas.

Vaadatud läbi Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (koostaja AB Artes Terrae OÜ töö nr 22066DP3) ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lg 1, annab Jõelähtme Vallavalitsus

korralduse:

1. Kehtestada Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (koostaja AB Artes Terrae OÜ töö nr 22066DP3).



2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/kehtestatud-detailplaneeringud> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, korralduse teatavakstegemisest arvates.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär