

## Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneering

Ülgase küla, Jõelähtme vald, Harjumaa



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

Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Huvitatud isik: MTÜ Elulaad

Töö nr: 21024DP3  
Kuupäev: 08.08.2023

Esikaane foto: Maaameti kaldaerofoto



## Sisukord

<b>1</b>	<b>Üldosa ja analüüs .....</b>	<b>5</b>
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
<b>2</b>	<b>Planeeringulahendus.....</b>	<b>6</b>
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	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 või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine .....	8
2.10	Planeeringu rakendumine .....	8
<b>3</b>	<b>Arvamused ja kooskõlastused.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Graafiline osa (digitaalselt esitatud eraldi failidena) .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Planeeringu lisad.....</b>	<b>12</b>





## 1 Üldosa ja analüüs

### 1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Jöelähtme Vallavalitsuse 25.03.2021 korraldusega nr 280.

Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneering, asukohaga Ülgase küla, Jöelähtme vald, Harjumaa, on koostatud Jöelähtme Vallavalitsuse tellimisel ning selle eesmärk on jagada 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 käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega ning 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.

Planeeritava ala suuruseks on ca 1,2 ha.

### 1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Pisipilpa maaüksus (katastritunnusega 24504:004:1064) suurusega 12 483 m<sup>2</sup> asub Ülgase külas Kure tee ääres. Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt Kure teelt. Krundi kasutamise olemasolev otstarve on maatulundusmaa.

Maaüksus on seadusliku aluseta osaliselt hoonestatud, maaüksustel paiknevad eriilmelised aiamajad ning kasvuhooned.

Kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarvet pole 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 maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeritava ala läheduses asub geodeetiline märk (kohalik võrk 2. järk), mille kaitsevöönd on 3,0 m.

Tabel 1. Planeeringuala naaberkindistud.

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Kure tee	24501:001:0478	Transpordimaa 100%
Kivinurme tee	24501:001:1005	Transpordimaa 100%
Kivilille	24504:004:0538	Maatulundusmaa 100%
Saue tee 7	24501:001:0987	Maatulundusmaa 100%
Saue tee 8	24501:001:0988	Maatulundusmaa 100%
Sule tee 3	24501:001:0993	Maatulundusmaa 100%
Mäe	24504:004:0274	Maatulundusmaa 100%

### 1.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb Maardu linnast ligi 1,5 km kaugusele ning paikneb Kallavere külast lõunas asuvas aianduspiirkonnas, kus peamiselt asuvad aiamaad, kasvuhooned, abihooned ja suvilad ning tegeletakse potipõllundusega.

Planeeringualast 1,5 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 25.03.2021 korraldus nr 280.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04 otsusega nr 40);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Kure 1 ja 4 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483);
- Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 05.12.2005 otsusega nr 15);
- Mardi 4 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433);
- Ülgase küla Kurekella maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 21.01.2021 otsusega nr 67);
- Ülgase küla Kirdepilpa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 20.01.2022 korraldusega nr 55);
- Ülgase küla Idapilpa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 27.10.2022 korraldusega nr 1027);
- Ülgase küla Kure tee 46 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 16.06.2022 a korraldusega nr 558).

### 1.5 Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on GeoTerra OÜ poolt 15.04.2021 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 231-2021). 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

Pisipilpa maaüksus on planeeritud jagada kruntideks. Kruntideks jagamine on esitatud põhijoonisel. Planeeritud on maatulundusmaa ning tee- ja tänavamaa krundid. Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

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. Hoonestusalas asuvaid olemasolevaid hooneid võib seadustada, kui need vastavad detailplaneeringuga kehtestatud nõuetele.

Iga maatulundusmaa juhtotstarbega krundile võib ehitada kuni kaks kasvuhoonet ja üks abihoone ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m<sup>2</sup>, sh abihoone põllutööriistade hoidmiseks ehitisealuse pinnaga kuni 40 m<sup>2</sup>.

## **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**

Planeeringualalt on juurdepääs Kure teele (24501:001:0478). Kruntide juurdepääsuks munitsipaalomandis olevale Kure teele tuleb läbida eratee kruntidel Pos 16, Pos 17 ja Pos 18. Erateele on planeeritud servituudi seadmise vajadus.

### **2.2.2 Veevõrk**

Alale on planeeritud perspektiivne veetoru juurdepääsutee alale (Pos 16, Pos 17 ja Pos 18) ning Kure tee koridori. Planeeritud torule on määratud servituudi seadmise vajadus.

Enne ühisveevärgi väljaehitamist võib kruntidele rajada salvkaevud kastmisvee saamiseks.

### **2.2.3 Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine**

Alale on planeeritud perspektiivne kanalisatsioonitoru juurdepääsutee alale (Pos 16, Pos 17 ja Pos 18) ning Kure tee koridori. 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 Gaasivõrk**

Gaasivõrku ei ole planeeritud.

### **2.2.5 Elektrivõrk**

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 13.06.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 380441. Alale on planeeritud toide projekteeritud komplektalajaamast AJ1223. Nimetatud projekteeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidritena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid on planeeritud ühiselt Kivilille maaüksusele planeeringuga.

### **2.2.6 Sidevõrk**

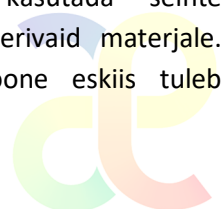
Sidevõrku ei ole planeeritud.

### **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 rahulikke 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**

Planeeringualale on ligipääs Kure teelt. Kavandatavad planeeringuala läbivad teed on 4,5 meetrit laiad. Teekate peab olema tolmuvaba. Liikluskord on õueala liikluskord, st kõik liiklejad liiguvad samal teel, piirkiirus on 20 km, jalakäija läheduses liikuda sõidukitel jalakäija kiirusega.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, tänavamaal on parkimine keelatud.

#### **2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine**

Planeeringuala haljastus tuleb heakorrastada. Olemasolevat haljastust tuleb säilitada võimalikult suures mahus, täiendavat kohustuslikku 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 veevarustus on planeeritud Kure tee perspektiivsest veetorst, millele on planeeritud hüdrant. Alternatiivseks võimaluseks on planeeritud krundile Pos 19 tuletõrjevee mahuti, millest on kavandatud rajada kuivhüdrandi torustik Kure tee hüdrandi varustamiseks. Tuletõrje veevarustus peab olema tagatud vastavalt kehtivatele nõuetele. Täpne lahendus määratakse ehitusprojekti.

#### **2.7 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine**

Turvalisuse tagamiseks tuleb krundid piirata aedadega ning lukustatavate väravatega, kasutada naabrivalvesüsteemi ning võimalusel sõlmida leping turvafirmaga.

#### **2.8 Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke ega keskkonnakaitselisi objekte.

Jäätmed, sh õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmed tuleb sorteerida ja koguda nende tekkimise asukohas. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

#### **2.9 Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine**

Planeeringu elluviimiseks on vajalik seda servituut kruntidele Pos 16, Pos 17 ja Pos 18:

- veetorule toru valdaja kasuks;
- kanalisatsioonitorule toru valdaja kasuks;
- elektri kaablitele kaablite valdaja kasuks.

Kruntidel Pos 16, Pos 17 ja Pos 18 asuvale juurdepääsuteele on planeeritud servituudi seadmise vajadus kõigi teed kasutatavate kruntide 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 Kasenurm	Nr 1450083922, 19.04.2022	Kooskõlastatud tingimustel: <ul style="list-style-type: none"> <li>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.</li> <li>Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.</li> </ul>	Digiallkirjastatud lahendus koos kirjaga	-
2	Loo Vesi OÜ	Ain Mutli	23.01.2023	Märkusteta	e-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 Elulaad	juhatuse liige Vera Panova	23.08.2023	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
<b>Visualiseeringud</b>		
1	Illustreerivad vaated	
<b>Tehnilised tingimused</b>		
1	Elektrilevi OÜ nr 380441	10.06.2021
<b>Kooskõlastused ja arvamused</b>		
1	Elektrilevi OÜ	19.04.2022
2	Loo Vesi OÜ	23.01.2023
3	Päästeamet	18.07.2023
4	Maa-amet	27.06.2023
5	MTÜ Elulaad	23.08.2023
<b>Menetlusdokumendid</b>		
1	Algamise korraldus nr 280	25.03.2021
2	Algamise teade puudutatud isikutele	
3	Algamise teade Jõelähtme valla lehes	
4	Algamise teade ajalehes Harju Elu	
5	Algamisest informeerimine - Päästeamet	
6	Koostöö naaberkinnistu omanikega	06.06.2022
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	



