



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

25. märts 2021nr 280

### Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

MTÜ Elulaad (edaspidi *huvitatud isik*) esitas Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Ülgase külas Pisipilpa maaüksusel sooviga jagada maaüksus maatulundusmaa kruntideks ja määrata ehitusõigus maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks.

Pisipilpa maaüksus (katastritunnus: 24504:004:1064; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 12 483 m<sup>2</sup>) asub Ülgase külas Kure tee ääres. Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt Kure teelt.

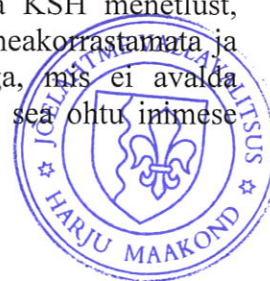
Detailplaneeringu eesmärgiks on Pisipilpa maaüksuse jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 1,2 ha.

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 säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve.

Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil, millest tulenevalt tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd Maa-ametiga.

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.

Tulenevalt planeerimisseaduse (PlanS) § 12 lõikest 6 tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist vaid sellise detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab mõju Natura 2000 võrgustiku alale ning PlanS § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel. Antud juhul ei ole tegu ühegi eespool mainitud planeeringuga, kuivõrd algatatav detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule ega muuda seda. Eelnevast tulenevalt ei viida läbi KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, 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 seä ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.



Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik MTÜ Elulaad ja Artes Terrae OÜ, keda esindab juhatuse liige Mart Hiob, on sõlminud Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-10.12/92-2021.

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 Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 1,2 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 Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** MTÜ Elulaad

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostaja:** Artes Terrae OÜ

**Detailplaneeringu kehtestaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Lähteülesanne on kehtiv:** 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

### 1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on Pisipilpa maaüksuse jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 1,2 ha. Kavandatav detailplaneering on kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohane.

### 2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab:

2.1.1. Pisipilpa maaüksuse (katastritunnus: 24504:004:1064; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 12 483 m<sup>2</sup>)

2.2. Planeeritav ala asub Ülgase külas Kure tee ääres.

2.3. Alale juurdepääs on munitsipaalomandis olevalt Kure teelt.

2.4. Maaüksus on hoonestatud.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.5.1. Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivne tarbevaru 1. plokk ja reservvaru 2. plokk;

2.5.2. 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:

3.3.1 Kure 1 ja 4 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483);

3.3.2 Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 05.12.2005 otsusega nr 15);

3.3.3 Mardi 4 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433).

### 4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

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

4.2. 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).

4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaani, põhijoonis ja tehnovõrkude

koondplaan. Planeeringulahenduse väljatöötamisel vajadusel kaasata vastavat pädevust omavad spetsialistid.

4.3.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

4.3.2. 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 tehnovõrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib.

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

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

4.3.5. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega.

4.3.5.1. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate tehnilistest tingimustest ning lähtuda eeldusest, et planeeringulahendus võimaldab rajada planeeritavatele kruntidele elektriliitumise võimaluse, salvkaevu kastmisvee tagamiseks ning näha ette ka võimalus perspektiivsete ühisveevärgi – ja kanalisatsiooni rajamiseks vastavalt piirkonna vee-ettevõtja tingimustele.

4.3.6. Liikluskeemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked koos tehnovõrkudega. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.

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

4.3.8. Detailplaneeringuga kavandada moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, mille järgi oleks võimalik moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele rajada igähele neist kuni kaks kasvuhoonet ja üks abihoone ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m<sup>2</sup>, sh abihoone põllutööriistade hoidmiseks ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup>.

4.3.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Kasvuhooone ja abihoone harja suurimaks kõrguseks olemasolevast maapinnast võib olla 4,5 m.

4.3.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.

4.4. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.

4.5. Detailplaneeringu lisad esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses (planeerimisseaduse § 3 lg 4).

4.6. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.7. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.8. 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:**

5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127 sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

5.2. Riigi ametitega 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 kontaktvööndi 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 illustatsioon.

6.1.3. Kehtestamiseks 2 (kahes) eksemplaris paberikandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusedokumentidega) 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; menetlusedokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.

## 7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem

Planeeritav ala   
Kontaktvööndi piir 



Koostaja:

Jekaterina Jelizaveta Sibul  
planeerimisnõunik

