



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

29. september 2023 nr 827

### **Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

#### **Detailplaneeringu menetlus**

Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 25.03.2021 korraldusega nr 280 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 1,2 ha. Koostatav detailplaneering ei ole üldplaneeringu põhilahendust muutev.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 23.04.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ja aprillis 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 286. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 16.04.2021 kirjaga nr 7-3/1532. Rahandusministeeriumi ja Maa-ametit teavitati detailplaneeringu algatamisest 27.04.2021 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: osäühinguga Elektrilevi (19.04.2022 nr 1450083922) ning osäühinguga Loo Vesi (23.01.2023). Detailplaneeringu on allkirjastanud ühistu juhatuse esimees.

#### **Detailplaneeringu lahendus**

Detailplaneeringuga jaotatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Pisipilpa maaüksus maatulundusmaa sihtotstarbega ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, kus moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele määratakse ehitusõigus ühe kuni 1 maapealse korrusega abihoone ja kahe kasvuhoone rajamiseks. Abihoone suurim lubatud ehitusealune pind on 40 m<sup>2</sup>, 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 detailplaneeringuga kehtestatud nõuetega.

Planeeringualalt on juurdepääs munitsipaalomandis olevale Kure teele läbi eratee kruntidel Pos 16, Pos 17 ja Pos 18. Eratee on planeeritud servituudi seadmise vajadus.

#### **Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks**

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.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 12 lg-d 1, 2 ja 3 ning vaadanud läbi Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu (koostaja AB Artes Terrae OÜ töö nr 21024DP3), annab Jõelähtme Vallavalitsus

#### **k o r r a l d u s e:**

1. Võtta vastu Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneering (koostaja AB Artes Terrae OÜ töö nr 21024DP3) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud> 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