



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

25. jaanuar 2024 nr 82

### **Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine**

#### **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: osatühinguga Elektrilevi (19.04.2022 nr 1450083922) ning osatühinguga Loo Vesi (23.01.2023). Detailplaneeringu on allkirjastanud ühistu juhatase esimees.

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

Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Jõelähtme Vallavalitsuse 28.09.2023 korraldusega nr 827. 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 6-4/5478. 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 Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala) 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**



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.

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 kehtestatud detailplaneeringu nõuetega.

Planeeringualalt on juurdepääs munitsipaalomandis olevale Kure teele läbi eratee kruntidel Pos 16, Pos 17 ja Pos 18. 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 Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu lahendusega ja märkis, et see ei halvenda olemasolevat olukorda maavaravaru kaevandamisväärseks säilimise ja sellele juurdepääsu osas.

Vaadatud läbi Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu (koostaja AB Artes Terrae OÜ töö nr 21024DP3) ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lg 1, annab Jõelähtme Vallavalitsus

### **korralduse:**

1. Kehtestada Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneering (koostaja AB Artes Terrae OÜ töö nr 21024DP3).



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 saada 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