

Töö nr: 22037

Koostaja: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Taotleja / Huvitatud isik: Eduard Laine

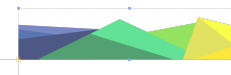
Objekti asukoht: Jõelähtme vald, Ülgase küla, Harju maakond

ÜLGASE KÜLA MARDIKA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

1. KÖIDE – TEKSTIOSA JA JOONISED

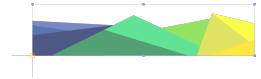
Juhataja: Lauri Lokko

Planeerija: Janne Vaine
Maastikuarhitekt (MSc), diplomi nr MB 001461



SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
1.4. Alusplaan	4
2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS.....	5
2.1. Planeeringuala ja selle paiknemine	5
2.2. Maakasutus.....	5
2.3. Hoonestus, haljastus, pinnas ja reljeef	5
2.4. Teed ja liikluskorraldus.....	6
2.5. Tehnovõrgud	6
2.6. Kitsendused.....	6
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED.....	6
4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	8
4.1. Kehtiv Jõelähtme valla üldplaneering.....	8
4.2. Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering	9
5. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	11
6. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED.....	11
7. PLANEERINGU LAHENDUS.....	12
7.1. Maakasutus ja kruntideks jaotamine	12
7.2. Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	12
7.3. Hoonestusalade piiritlemine.....	13
8. LIIKLUSKORRALDUS	13
8.1. Juurdepääsud.....	13
8.2. Parkimislahendus	13
8.3. Nähtavuskolmnurgad	13
9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	14
10. EHTISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD	14
11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	14
11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	14
11.2. Tuletõrje veevarustus	15
11.3. Sademevesi.....	15
11.4. Elektrivarustus	15
12. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	16
13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD.....	16
14. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	16
15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	18



KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	19
JOONISED	20

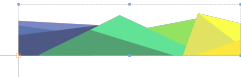
Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10 000

Joonis 2. Tugiplaan M 1:500

Joonis 3. Planeeringuala kontaktvöönd M 1:4000

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrgud, kitsendused ja maakasutus M 1:500



SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

22.02.2018. a korraldusega nr 196 lõpetati Ülgase küla Mardi 2 (nüüd Mardi) maaüksuse detailplaneeringu menetlus ja tunnistati kehtetuks Jõelähtme Vallavalitsuse 17.04.2008. a korraldus nr 197 *Ülgase küla Mardi 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.*

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus

- Huvitatud isiku, Eduard Laine, poolt 02.03.2022. a esitatud taotlus (kiri nr 6-4/1875) Jõelähtme Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks Ülgase küla Mardi maaüksusel;
- Jõelähtme Vallavalitsuse 14.04.2022. a korraldus nr 348 Ülgase küla Mardi maaüksuse detailplaneeringu algatamisest ja lähteülesande kinnitamisest;
- Planeerimisseadus

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Mardi maaüksuse jagamine maatulundusmaa kruntideks; moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks; juurdepääsu, tehnovarustuse, sh elektri- ja tulekustutusveevarustuse lahendamine ning keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

1.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

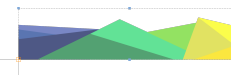
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003. a otsusega nr 40);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018. a otsusega nr 62);

Lähialal kehtivad detailplaneeringud:

- Mardi1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste osaliselt kehtiv detailplaneering (kehtestatud 05.12.2005. a vallavolikogu otsusega nr 15);
- Ülgase küla Kirdepilpa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 20.01.2022. a vallavalitsuse korraldusega nr 55).

1.4. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Ankord OÜ poolt mai – juuni 2022. a koostatud geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500 (töö nr 3071M). Koordinaadid L-Est'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.



2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala ja selle paiknemine

Planeeringuala hõlmab Mardika maaüksust, mis paikneb Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Ülgase küla keskosa piiril.

2.2. Maakasutus

Planeeringuala katastriüksuse andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala andmed

Maaüksuse aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Mardika	24504:004:0082	12 800 m ²	Maatulundusmaa 100%

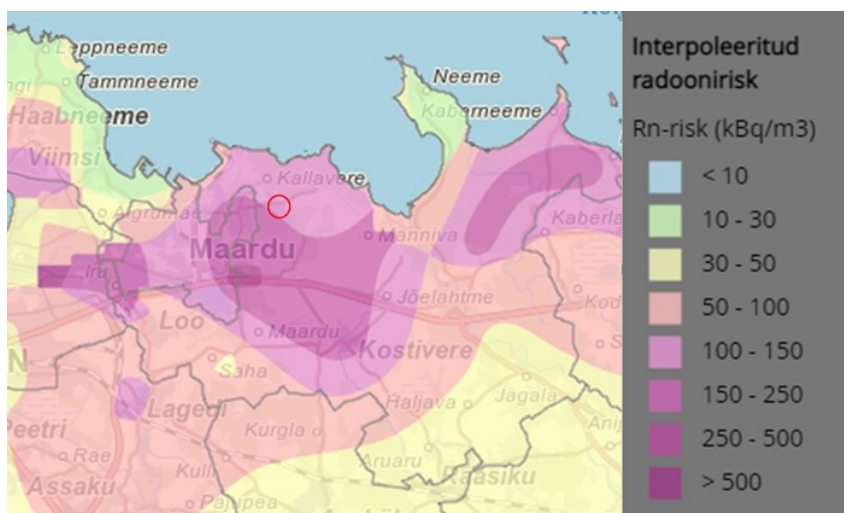
2.3. Hoonestus, haljastus, pinnas ja reljeef

Mardika katastriüksus on hoonestamata looduslik rohumaad, mille absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38,67 - 40,38 m. Alal puudub kõrghaljastus (v.a üks viljapuu krundi edelanurgas).

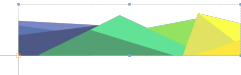
Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi esinevad planeeringualal kvaternaari ajastul ladestunud pinnakatte geneetilised settetüübid (tehnogeensed setted, soosete, jõe-, järve-, tuulesetted, liustikujõelised setted, jääjärvelised setted ja moreen). Mardika maaüksus paikneb õhukese pinnakattega alal, kus pinnakatte paksus on < 1 m.

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

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski 2020. a kaardile (vt skeem 1) asub planeeringuala kõrge radoonisisaldusega pinnasel (100-150 kBq/m³).



Skeem 1. Punase ringiga on tähistatud planeeringuala asukoht Eesti pinnase radooniriski kaardil



Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele paikneb planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

2.4. Teed ja liikluskorraldus

Planeeringualast põhja suunas asub 8 meetri laiune püsikattega riigitee 11101 Kallavere-Ülgase, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on vastavalt 2021. a loendamisandmetele 766 autot/ööpäevas. Planeeringuala lähistel on kõrvalmaantee kohalik kiiruspiirang 60 km/h.

Planeeringuala põhjanurk ulatub osaliselt riigitee kaitsevööndisse. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt *ehitusseadustiku* § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavat *ehituseadustiku* § 70 lg 3.

Juurdepääs Mardika maaüksusele on võimalik munitsipaalomandisse kuuluvalt Kure teelt nr 2451627. Teeregistri andmetel on Kure tee 7 meetri laiune püsikattega kõrvaltänav.

Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringu kohaselt on riigitee äärde ette nähtud perspektiivne kergliiklustee. Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu teede ja tehnovõrkude joonise järgi on perspektiivne jalg- ja jalgrattatee kavandatud riigitee põhjapoolsele küljele.

2.5. Tehnovõrgud

Planeeringualale ulatub KUREKÜLA:KAL elektriõhuliini 1-20 (keskpingeliin) kaitsevöönd.

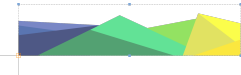
2.6. Kitsendused

- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Kallavere-Ülgase kõrvalmaantee nr 11101 kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 m;
- Kure järve kallasraja ulatus 4 m, kalda veekaitsevööndi laius 10 m, ehituskeeluvööndi laius 25 m ja piiranguvööndi laius kuni 50 m;
- Maardu maardla – Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokk ja kristalliinse ehituskivi aktiivse reservvaru 2. plokk.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala paikneb Ülgase küla edelapiiril, Kure tee ja Kure järve vahelisel alal. Teisele poole Kure teed jääb Kallavere küla.

Planeeringuala asub rahvasuus tuntud Maardu pilpaküla kirdenurgas. Pilpaküla tekkis Kallavere ja Ülgase küla aladele, kui 1981. aastal eraldati linnaelanikele krunte ajutiseks kasutamiseks köögiviljamaadena, tähtajaga 10 aastat. Käesolevaks ajaks on maad erastatud ja müüdnud kohalikele aiandusühistutele. Aja jooksul on krunte hoonestatud ning rajatud puu- ja



köögiviljaaedu. Piirkonna ilme on väga eripärane ja kaootiline. Kõikvõimalikest materjalidest (nt lauad, plekk, tõrvapapp, eterniit, kile, present, raudteeliiprid jms) on püstitatud eripärased ehitisi ja rajatisi – nt kuure, putkasid, kasvuhooneid, aiamajasid, suvilaid. Samasugune ühtsuse puudumine ja eripärane materjalikasutus iseloomustab ka sealseid piirdeaedasid.

Viimastel aastatel on pilpaküla asunud korrastama ning kehtestatud on mitmeid detailplaneeringuid, millega aiandusühistute territooriumid on krunditud ning neile on määratud ehitusõigused peamiselt abihoonete ja kasvuhoonete rajamiseks, aga ka elamute püstitamiseks. Peamised maakasutuse sihtotstarbed planeeringuala kontaktvööndis on maatulundusmaa, elamumaa ja transpordimaa.

Planeeringuala mõjuvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

Kirdepilpa maaüksuse detailplaneering (*Mardika* maaüksusest lõunas), millega on loodud tingimused aiandusmaa korrastamiseks lähtudes aiandusühistu liikmete varasematest omavahelistest kokkulepetest maa kasutamise osas. Planeeringuala on jaotatud 62-ks maatulundusmaa sihtotstarbega ning 8-ks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Maatulundusmaa kruntidele on määratud ehitusõigus ühe kuni 1 maapealse korrusega abihoone ja kahe kasvuhoone (ehitisealuse pinnaga kokku kuni 40 m²) rajamiseks. Kruntide maksimaalne ehitisealune pind hoonestusalal on 60 m², mis hõlmab kõiki kinnistul asuvaid ehitisi. Ehitiste maksimaalne kõrgus on kuni viis meetrit.

Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneering (*Mardika* maaüksusest edelas), millega on maa-alad krunditud vastavalt aiandusühistute sisestele kasutuskokkulepetele ning moodustatud transpordimaad. Planeeringuga on moodustatud 138 maatulundusmaa krunti ja 12 transpordimaa krunti. Maatulundusmaadele on antud ehitusõigus ühe hoone (ehitisealuse pinnaga kuni 20 m²) ja kuni kahe kasvuhoone püstitamiseks maksimaalse kõrgusega 4,5 m.

Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneering (*Mardika* maaüksusest läänes), millega on maa-ala jagatud elamumaa kruntideks (arvestades varasemaid köögiviljamaana kasutatud kruntide jaotusi). Tulenevalt kruntide erinevatest suurustest on väiksematel kruntidel lubatud välja ehitada ainult üks hoone (aiamaja) ja suurematel kruntidel kuni kaks hoonet (elamu ja abihoone). Põhihoone suurim lubatud harja kõrgus maapinnast on 7,5 m, abihoonetel kuni viis meetrit. Hoonestusviis on lahtine.

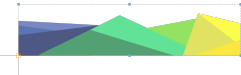
Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 3 maaüksuste detailplaneeringuala sees on kehtestatud ja algatatud väiksemad planeeringud:

Montov 12 ja Montov 19 kinnistute detailplaneering (Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneeringu muutmine) – piiride muutmine ja vastavalt sellele ehitisealuse pinna muutumine;

Ülgase tee 38 maaüksuse detailplaneering eesmärgiga ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone rajamiseks.

2017. a on algatatud **Tulbi tee 7 ja 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneering**, mille eesmärk on ühendada Tulbi tee 7 ja Tulbi tee 9 kinnistud, lühendada olemasolevat tupikteed ning anda osa Tulbi teele kuuluvast transpordimaast Tulbi tee 7 ja Tulbi tee 8 kinnistutele.

Planeeringualast loode suunas, teisel pool riigiteed, on 2007. a kehtestatud **Kaarli kinnistu detailplaneering**, millega on moodustatud kuus elamumaa krunti ja kolm transpordimaa krunti. Elamumaadele on lubatud püstitada kuni kaks hoonet (üksikelamu + abihoone) suurima ehitisealuse pinnaga 320 m² ja kõrgusega kuni 8 m.



Planeeringualast põhja-, ida- ja kagusuunda jäävad ulatuslikud looduslikud ja hoonestamata maatulundusmaad. Planeeringualast idas asub tehislik Kure järv.

Planeeringuala piirneb järgnevate maaüksustega:

kirdes, idas, kagus:

- Viimsi metskond 257
(kt 24501:001:0166, pindala 150,75 ha, sihtotstarve 95% maatulundusmaa / 5% veekogude maa)
maaüksus on hoonestamata;

lõunas:

- Kirdepilpa
(kt 24504:004:1066, pindala 7,71 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa)
Aiandusühistute ala, millel on Jõelähtme Vallavalitsuse 20.01.2022. a korraldusega nr 55 kehtestatud Kirdepilpa maaüksuse detailplaneering. Detailplaneeringu kohaselt on ala jaotatud 62-ks maatulundusmaa ja 8-ks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Moodustatud maatulundusmaa kruntidele on seatud ehitusõigus kuni 1 maapealse korrusega abihoone ja kahe kasvuhuone rajamiseks.

läänes:

- Kure tee
(kt 24501:001:0478, pindala 8,86 ha, sihtotstarve 100% transpordimaa)

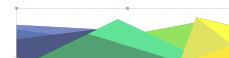
Maardu linna piir jääb Mardika maaüksusest läände, ca 1,3 km kaugusele ja Tallinna piir linnulennult ca 8 km kaugusele. Planeeringuala põhjaküljele jääv 11101 Kallavere-Ülgase tee tagab mugava ühenduse lähiasulatega. Lähim bussipeatus (Nõmme talu) paikneb riigitee ääres, ca 580 m kaugusel planeeringualast.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid ja naabruses kehtestatud ning algatatud detailplaneeringuid kajastab joonis 3.

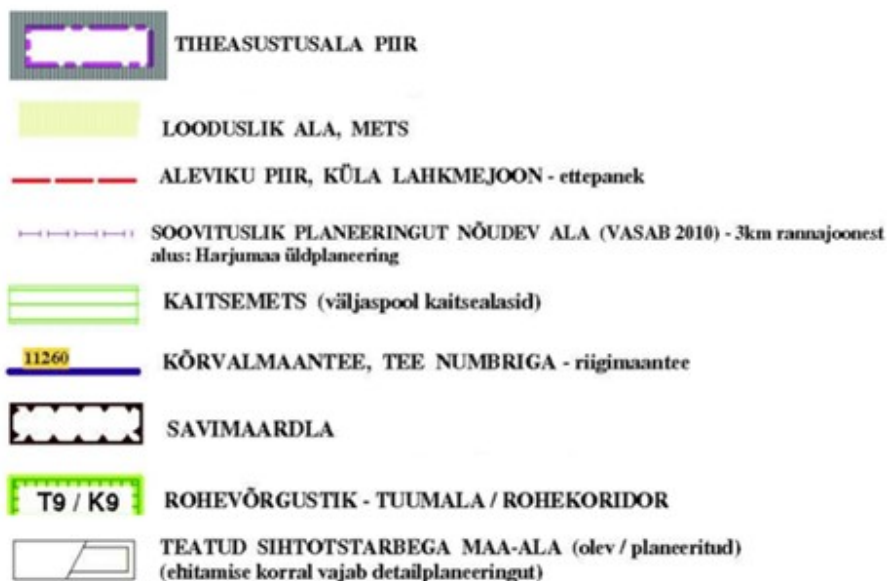
4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

4.1. Kehtiv Jõelähtme valla üldplaneering

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub Mardika maaüksus hajaasustusalas, looduslikul alal, mille maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Käesolev detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja maaüksusel säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve.

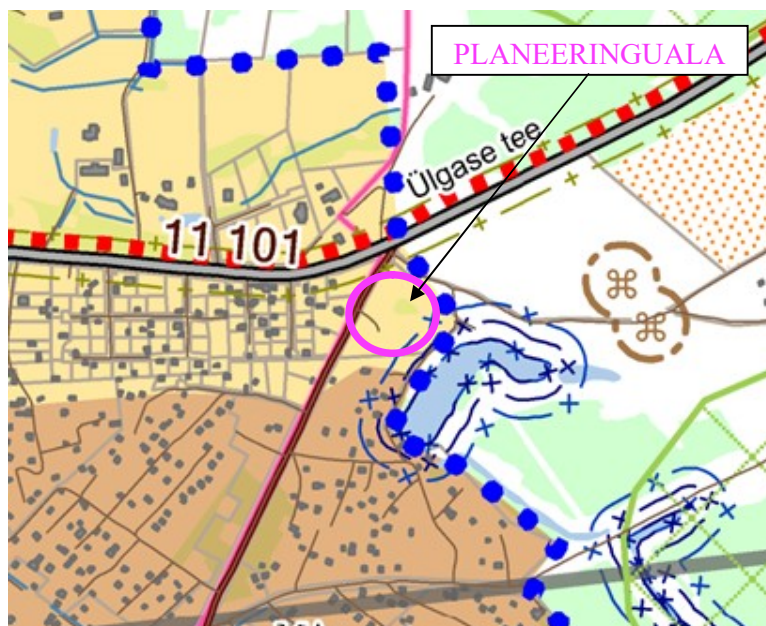
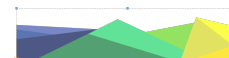


Skeem 2. Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringust (10.2022)

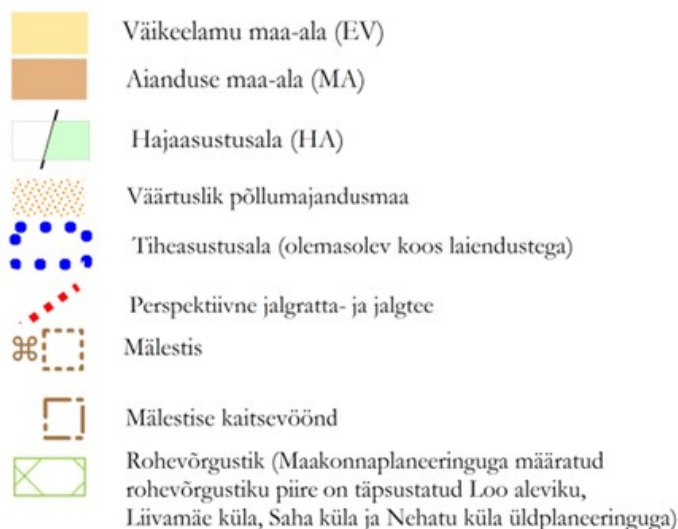


4.2. Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt jääb Mardika maaüksus tiheasustusalale, kus maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamu maa-ala (EV). Üldplaneeringu seletuskirja järgi on väikeelamu maa-ala üksikelamu (ühe põhisissepääsuga elamu), kaksikelamu (kahe põhisissepääsuga elamu) ning arhitektuuriliselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Lisaks võib väikeelamu maa-alale ehitada muid elamuid ja elanikke teenindavaid ja keskkonda sobivaid hooneid ja rajatisi.

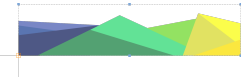


Skeem 3. Väljavõte koostamisel olevast Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutusplaanist (10.2022)



Maa-ameti poolt Jõelähtme Vallavalitsusele 30.07.2021. a esitatud kirjas nr 9-2/21/11709-2 jääb Maa-amet seisukohale mitte lubada koostatavas üldplaneeringus Mardika katastriüksusele väikeelamu maa-ala sihtotstarbe kavandamist. Seisukoht tugineb asjalolule, et planeeringuala paikneb Maardu aluskorra ehituskivi maardla aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil ning Mardika maaüksusele püsiva iseloomuga ehitiste ehitamine halvendaks olulisel määral olemasolevat olukorda ehk takistab maavara kaevandamist nii ruumiliselt (täiendavate tervikute jätmise vajaduse tõttu) kui ka ajaliselt (tekib aastaringne asustus) ning on ühtlasi vastuolus maapõueseaduse §-ga 14.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringuga on riigitee äärde ette nähtud perspektiivne jalgratta- ja jalgte. Käesoleva detailplaneeringuga ei määrata antud kergliiklustee asukohta ning see täpsustatakse tulevikus tee projekteerimise etapis.



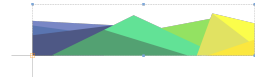
Käesoleva detailplaneeringu lahendusega säilitatakse planeeringualal olemasolev maatulundusmaa sihtotstarve sarnaselt kontaktalas asuvate aiandusühistute piirkonnaga ning tagatakse perspektiivne juurdepääs maavarale.

5. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Täpsustada maa-ala kasutuskord arvestades varasemaid kasutuskokkuleppeid;
- Võimaldada maa-ala sihtotstarbelist kasutust;
- Määratleda maa-ala kasutamiseks ja hoonestamiseks ühtsed ning piirkonda sobivad tingimused;
- Luua sobiv keskkond aianduse maa-ala kasutamiseks

6. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

- Käesoleva detailplaneeringu lahendus vastab Jõelähtme Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise korralduse tingimustele.
- Planeeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringuga, mille kohaselt säilib planeeringualal senine maakasutuse sihtotstarve, mis toetab ala kasutuselevõttu aiamaade rajamiseks.
- Planeeringu lahendus, mille tulemusel ei püstitata maa-alale püsivaid ehitisi, tagab sealsele maavarale perspektiivse juurdepääsu.
- Kruntide moodustamisega seatakse alale selged omandisuhted ja piirid, mis vähendab võimalikke naabritevahelisi konflikte.
- Planeeringualale seatavate ühtsete ehitustingimuste rakendamine tagab kavandatavate ehitiste sobivuse piirkonda ning aitab kaasa piirkonna ühtsuse loomisele. Püstitavate ehitiste proportsioonid on nii kõrguse kui ka ehitisealuse pinna suhtes võrreldavad selle lähialal olevatega.
- Planeeringuala korrastamine avaldab sealsele keskkonnale pigem positiivset mõju. Planeeringualale kavandatud maatulundusmaa kruntidele lubatud maksimaalne ehitisealune pind suurusega kuni 60 m² võimaldab kruntidel säilitada olulise ruumi haljastusele ning planeeringulahenduse elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju piirkonna senisele roheväärtusele.
- Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas asukohas, kuna alaga piirneb avaliku kasutusega kohalik tee nr 2451627 (Kure tee), millega ristub planeeringuala lähistel riigitee nr 11101 (Kallavere-Ülgase). Riigitee äärde kavandatav jalg- ja jalgrattatee tagab perspektiivis planeeringualale veelgi mugavama juurdepääsu jalakäijatele ja kergliiklejatele.
- Aianduslike maade kavandamine ja kasutamine soosib inimeste aktiivset tegevust ja iseendale väärtusliku toidu kasvatamist. Mõlemad põhjused on olulised inimeste tervise hoidmise seisukohast. Aiandussaaduste kasvatamine aitab ka toidukuludelt kokku hoida.
- Planeeringuala kavandamise ja kasutamise eeliseks on selle paiknemine Maardu linna lähedal.
- Piirkonna väärtus tõuseb läbi sotsiaalse arengu soodustamise, millega seoses tugevneb alal naabrivalve ja turvalisus.



7. PLANEERINGU LAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga luuakse Mardika maaüksusele tingimused selle kasutuselevõtuks põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamise eesmärgil.

Mardika maaüksus jagatakse 20ks maatulundusmaa krundiks, millele seatakse ehitusõigus ühe kuni 1-korruselise abihoone ja kahe kasvuhooone rajamiseks.

7.1. Maakasutus ja kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jagatud kruntideks järgnevalt:

POS 1 – POS 20 - maatulundusmaa;

POS 21– transpordimaa.

Kavandatud kruntide moodustamise tabel on kajastatud joonisel 5.

7.2. Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Ehitusõigus on seatud hoonestatavatele kruntidele POS 1 - POS 20.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Kruntide ehitusõigus on esitatud tabelina joonisel 4.

Kavandatud maksimaalne lubatud ehitisealune pind krundi hoonestusalal on kokku 60 m², see ulatus hõlmab kõiki krundil asuvaid ehitisi.

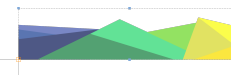
Ehitusõigusega maatulundusmaa kruntidele on lubatud rajada kokku kolm eraldiseisvat hoonet:

- üks maatulundusmaad teenindav abihoone (nt tööriistakuur), ehitisealune pind maksimaalselt 40 m² ja
- kuni kaks kasvuhoonet.

Abihoone ja kasvuhoonete harja suurimaks kõrguseks olemasolevast maapinnast võib olla kuni 5,0 m.

Kavandatavate hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonda. Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale – domineerivalt puitu, kombineerituna tellise ja/või looduskiviga, krohvi ja klaasi. Pleki, plastiku ja muude imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Samuti on välistatud palkhoonete püstitamine. Värvilahenduses kasutada rahulikke pastelseid toone.

Kohustuslikku ehitusjoont kruntidel ei määrata. Abihoone on lubatud ühendada kasvuhooonega üheks tervikuks.



Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,5 m. Lubatud on läbipaistvad puitlippaiad, võrkpiirded ja looduslikud piirded (nt hekid). Kuni 1,5 m kõrgused hekid tuleb rajada nii, et nende võra ei ulatuks üle krundi piiri (vajadusel pügada).

7.3. Hoonestusalade piiritlemine

Planeeritud maatulundusmaa kruntidel on näidatud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned (sh alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitisi).

Hoonestusalade planeerimisel on lähtutud vajalikust tuleohutuskujast ja planeeringualale ulatuvate kaitsevööndite ulatustest. Kõik planeeritud hooned peavad jääma detailplaneeringuga määratud hoonestusala sisse.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel 4.

8. LIIKLUSKORRALDUS

8.1. Juurdepääsud

Juurdepääsud planeeringuala kruntidele on kavandatud avalikult kasutatava Kure tee kaudu. Planeeringualale on ette nähtud 4,0 m laiuse sõiduteega transpordimaa krunt (POS 21, vt tee lõige joonisel 4). Planeeringualale kavandatud sõidutee kasutamisel ei rakendata eeldatavalt läbivat liiklust, kuid ala läbiva kahe-suunalise sõiduteega luuakse vajaduspõhine juurdepääs ennekõike avariilukordadeks ja teenindava transpordi läbisõiduks.

Planeeritud nelja meetri laiune äärekivita sõidutee võimaldab sõidukitel teineteisest mööduda teepenenart või kruntide juurdepääsude asukohti kasutades. Arvestades, et planeeringuala kasutus on hooajaline, sõidukiirused teedel väikesed ning liiklussagedus vähene, ei ole sõidutee serva ette nähtud eraldi kõnniteed - sõidukid ja jalakäijad/jalgratturid liiguvad ühisel liiklusalal.

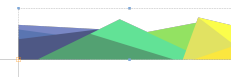
Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud kruntide juurdepääsude tinglikud asukohad.

8.2. Parkimislahendus

Sõidukite parkimine POS 1 – POS 20 kruntidel lahendatakse krundi sees. Riigiteel parkimist ja tagurdamist ei lubata. Parkimiskohtade arvu maatulundusmaal ei reguleerita.

8.3. Nähtavuskolmnurgad

Detailplaneeringuga on hinnatud olemasoleva ristumiskoha, Ülgase tee ja Kure tee nähtavusi. Nähtavuskolmnurkade kajastamisel on tuginetud Transpordiameti poolt 2021. a väljastatud juhisele *Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine*, mis on aluseks asulavälise tee ristmike nähtavusala määramisel. Samatasandilise ristmiku nähtavusala on hinnatud teendamiskohustusega ristmikuna, millele on määratud liitumis- ja peatumisnähtavuskolmnurgad vastavalt 7 x 130 m ja 12 x 75 m (vt joonis 4). Kure tee liitumis- ja peatusminähtavuse ulatused on erandlikud, kuna nähtavust piirab Kure tee 107 krunti (kt 24504:004:0784) ümbritsev piirdeaed ja tee ristumine on kurvi all. Viimaseid asjaolusid ei ole võimalik käesoleva detailplaneeringuga mõjutada. Kuna planeeritud krundid ja juurdepääsud ei ulatu ristmiku nähtavuskolmnurkadesse, ei halvenda planeeringu lahendus olemasolevat olukorda.



Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis (nt alajaama püstitamine Kure tee äärde), tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringualale kavandatud krundid on vajalik heakorrastada krundi omaniku poolt. Maatulundusmaa kruntidel on lubatud kõrg- ja madalhaljastuse rajamine (v. a elektri õhuliini kaitsevööndis, kus ei ole lubatud kõrghaljastuse istutamine).

Heakorra tagamisel tuleb järgida Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2012. a määrust nr 91 *Jõelähtme valla heakorraeskiri*.

Jäätmekäitlust korraldatakse vastavalt *jäätmeseadusele*¹ ja *Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale*¹. Vastavalt *jäätmeseadusele* tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ette nähtud kohtadesse. Ehitusjäätmed kogutakse kokku ja antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule (firmale) ja käideldakse vastavalt *Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja* nõuetele.

10. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Antud määrus sätestab hoonetevahelise kuja laiuseks vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskujad tagatud. Planeeritud hoonestusalad asuvad teineteisest vähemalt kaheksa meetri kaugusel. Naaberkinnistute hooned paiknevad planeeritud hoonestusaladest vähemalt kaheksa meetri kaugusel. Hoonestusalade vahelised kujad on kajastatud joonisel 4.

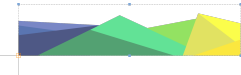
Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist.

11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Ülgase külas osutab ühisveeteenust Loo Vesi OÜ. Ühiskanalisatsioon asulas puudub ja rooveekogumisala moodustatud ei ole.

¹ Jõelähtme Vallavolikogu poolt 17.02.2022. a vastu võetud määrus nr 12



Maatulundusmaa kruntidele võib rajada salvkaevud kastmisvee saamiseks.

Perspektiivse vee- ja kanalisatsioonivarustuse võimaldamiseks ning torustiku rajamiseks on POS 21 krundile ette nähtud vastav servituudikoridor OÜ Loo Vesi kasuks. Servituudikoridori ulatus ja asukoht täpsustatakse detailplaneeringu edasise menetluse käigus vastavalt Loo Vesi OÜ poolt väljastatavatele tingimustele ja tehnovõrkude projekteerimise etapis.

11.2. Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*.

Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10² § 6 lg 1 ja 3 kohaselt peab üldjuhul veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ning paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel.

Planeeringualale lähim hüdrant paikneb Kallavere-Ülgase tee ääres, planeeringualast ca 20 m kaugusel ning selle teenindusraadius katab planeeringuala. Teine lähim tuletõrje veevõtukoht on Kirdepilpa maaüksuse detailplaneeringuga³ kavandatud Kure järve lõunaküljele.

Planeeringuala tuletõrjevési tagatakse olemasolevast hüdrandist Kallavere-Ülgase tee ääres.

11.3. Sademevesi

Sademevesi immutatakse krundisisesele pinnasesse. Vältida tuleb sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Parima võimaliku keskkonnahoiu ja -säästmise praktika rakendamiseks on soovituslik hoonete katustelt lähtuvad sademeveed kokku koguda ning kastmisveena ja/või esteetilistel eesmärkidel kasutada.

11.4. Elektrivarustus

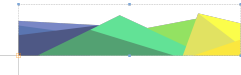
Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 31.01.2023. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 438050.

POS 1 – POS 20 krundid varustatakse elektriga. Selleks on kavandatud Kure tee äärde uus komplektalajaam, mille teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide tagatakse 10 kV maakaabelliiniga alates keskpinge õhuliini mastist nr 55 (Ülgase ja Kure tee ristmikul). Samuti on vajalik alajaamast ette näha 10 kV maakaabelliin masti nr 58 (Viimsi metskond 257 maaüksusel).

Planeeritud alajaamast on uutele objektidele ette nähtud eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on kruntide piiridele teealasse kavandatud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on ette nähtud mitmekohalistena ja need peavad olema aastaringselt vabalt teenindatavad.

² Siseministri poolt 18.02.2021. a vastu võetud määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*

³ Skepast ja Puhkim OÜ 10.2021. a töö nr 2020-0029



Elektritoide liitumiskilbist hooneteni tuleb rajada maakaabliga. POS 21 teemaa krundile on sõidutee serva ette nähtud perspektiivsete 0,4 kV ja 10 kV maakaablite koridor. Elektriakaablite kavandamine piki sõiduteed ei ole lubatud.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõiguse tagatakse servituudialana. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m ulatuses maakaabli teljest, kuhu ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone. Alajaama, elektriakaablite ja -kilpide asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

12.SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks.

Planeeritud juurdepääsuteele (POS 21) on vajalik seada juurdepääsuservituut maatulundusmaa kruntide (POS 1 – POS 20) kasuks.

Võimalikud servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 5.

13.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

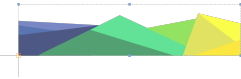
Planeeringualale on kavandatud põllumajandusotstarbeliste hoonete rajamine, mis tähendab, et alal puudub alaline elanikkond ja pidev järelevalve. Turvalisuse tagamiseks on soovitatav rakendada naabrivalve süsteemi, rajada piirdeaiaid ja lukustatavad väravad.

Olulisteks turvalisust tagavateks abinõudeks on:

- tagada kruntidel hea nähtavus;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- tagada kruntide korrashoid.

14.KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Jõelähtme valla üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt vahetut või kaudset mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.



Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldumist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud mõjud peamiselt ehitustegevuse ajal, mis on eeldatavalt väikesed, ajutised ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning jäätmete teke. Osa jäätmeid saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Ehitusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise nõuded on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjas. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

Lähtuvalt riigitee lähedusest planeeringualale, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

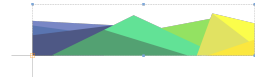
Välisõhus leviva müra normväärtusi reguleerib keskkonnaministri 16. 12. 2016. a määrus nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*. Määrust ei kohaldata alal, kus avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust ning töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole riigitee mõjupiirkonda kavandatud elamuala ega ühiskondlikke hooneid või mõnda muud liiklushäiringute suhtes tundlikku objekti. Ülgase teelt tuleva võimaliku müra, tolmu ja heitgaaside leviku vähendamiseks on teele lähimatel kruntidel soovitatav puhverhaljastuse rajamine (kõrghaljastus keelatud elektri õhuliini kaitsevööndis).

Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil. Kavandatud tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses ega takista nende perspektiivset kaevandamist.

Planeeringualast idas, ca 230 kaugusel, paiknevad arheoloogiamälestised nr 17877 ja 17878 (vt joonis 3). Tegemist on kivikalmetega, mille kaitsevööndi ulatus on 50 m mälestise piirist. Planeeringuga kavandatud tegevus asub mälestistest piisavas kauguses ega ei ulatu mälestiste kaitsevööndisse. Käesolev detailplaneering ei sea mälestiste seisukorda ja säilimist ohtu.

Kui detailplaneeringu elluviimisel peetakse kinni kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja järgitakse detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi, siis ei põhjusta planeeritud ehitustegevus keskkonnaseisundi kahjustumist. Kavandatud tegevuse realiseerimisega kaasnevad mõjud on lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Ehitustegevuse lõppedes alad heakorrastatakse, mis avaldab piirkonna maastikuilmele positiivset mõju.



15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

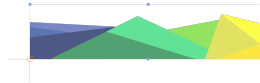
Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edasise maakasutuse ja on aluseks ehitusõiguse rakendamisel. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ja õigusaktidele.

Hoonete ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Samuti ehitab maaüksuse omanik välja kavandatud kruntidega seotud taristu (tehnovõrgud kruntide piires). Planeeritud kruntide heakorrastamine ja piirete rajamine toimub krundiomaniku kulul.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks ega kitsendaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

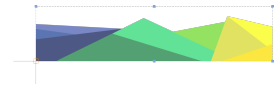
Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

1. planeeringujärgne maakorralduslik kruntideks jagamine ja omandisuhete fikseerimine;
2. teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine;
3. krundi ehitusõiguse realiseerimine (ühe abihoone ja kuni kahe kasvuhoone püstitamine).



KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÕLASTAV INSTANTS	KOOSKÕLASTAJA	KUUPÄEV JA NR	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUS	ASUKOHT
Elektrilevi OÜ				
Päästeameti Põhja päästekeskus				
Loo Vesi OÜ				
Maa-amet				
Transpordiamet				



JOONISED