

INSENERIBÜROO URMAS NUGIN

Registreerimisnumber 10696600  
MTR: EK, EO, EP 10696600-0001  
EEG000179  
MATER: MK, MU, MO, MP 0019-00  
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 518/2010

**Töö nr:** 22037

**Koostaja:** Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

**Korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Taotleja / Huvitatud isik:** Eduard Laine

**Objekti asukoht:** Jõelähtme vald, Ülgase küla, Harju maakond

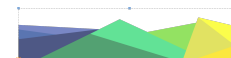
# ÜLGASE KÜLA MARDIKA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

## 1. KÖIDE – TEKSTIOSA JA JOONISED

**Juhataja:** Lauri Lokko

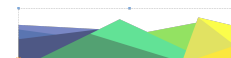
**Planeerija:** Janne Vaine  
Maastikuarhitekt (MSc), diplomi nr MB 001461

TARTU 2024



## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ÜLDOSA</b> .....	<b>4</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus .....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	4
1.4. Alusplaan .....	4
<b>2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS</b> .....	<b>5</b>
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. Geodeetiline punkt.....	7
2.6. Kinnisomandi seadusjärgsed kitsendused.....	7
<b>3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED</b> .....	<b>7</b>
<b>4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE</b> .....	<b>9</b>
4.1. Kehtiv Jõelähtme valla üldplaneering .....	9
4.2. Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering .....	10
<b>5. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID</b> .....	<b>11</b>
<b>6. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED</b> .....	<b>11</b>
<b>7. PLANEERINGU LAHENDUS</b> .....	<b>12</b>
7.1. Maakasutus ja kruntideks jaotamine.....	12
7.2. Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded .....	12
7.3. Hoonestusalade piiritlemine.....	13
<b>8. LIIKLUSKORRALDUS</b> .....	<b>13</b>
8.1. Juurdepääsud .....	13
8.2. Parkimislahendus .....	14
8.3. Nähtavuskolmnurgad .....	14
8.4. Kergliiklustee .....	14
<b>9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED</b> .....	<b>15</b>
<b>10. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD</b> .....	<b>15</b>
<b>11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD</b> .....	<b>16</b>
11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	16
11.2. Tuletõrje veevarustus .....	16
11.3. Sademevesi .....	17
11.4. Elektrivarustus .....	17
<b>12. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS</b> .....	<b>18</b>
<b>13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD</b> .....	<b>18</b>



<b>14. KESKKONNATINGIMUSED</b>	<b>PLANEERINGUGA</b>	<b>KAVANDATU</b>
<b>ELLUVIIMISEKS .....</b>		<b>18</b>
<b>15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>		<b>19</b>
<b>KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE .....</b>		<b>21</b>
<b>JOONISED .....</b>		<b>22</b>

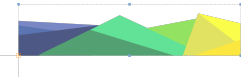
**Joonis 1.** Situatsiooniskeem M 1:10 000

**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

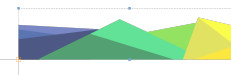
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003. a otsusega nr 40);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018. 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. Planeeringualasse on haaratud ka 11101 Kallavere-Ülgase tee ja Kure tee ristumiskoht.

### 2.2. Maakasutus

Planeeringuala katastriüksuste andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala andmed

Maaüksuse aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Mardika	24504:004:0082	12 800 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Kure tee	24501:001:0478	hõlmatud planeeringus näidatud ulatuses	Transpordimaa 100%
11101 Kallavere-Ülgase tee	24504:004:0102	hõlmatud planeeringus näidatud ulatuses	Transpordimaa 100 %
Viimsi metskond 257	24501:001:0166	hõlmatud planeeringus näidatud ulatuses	Maatulundusmaa 95% Veekogude maa 5%

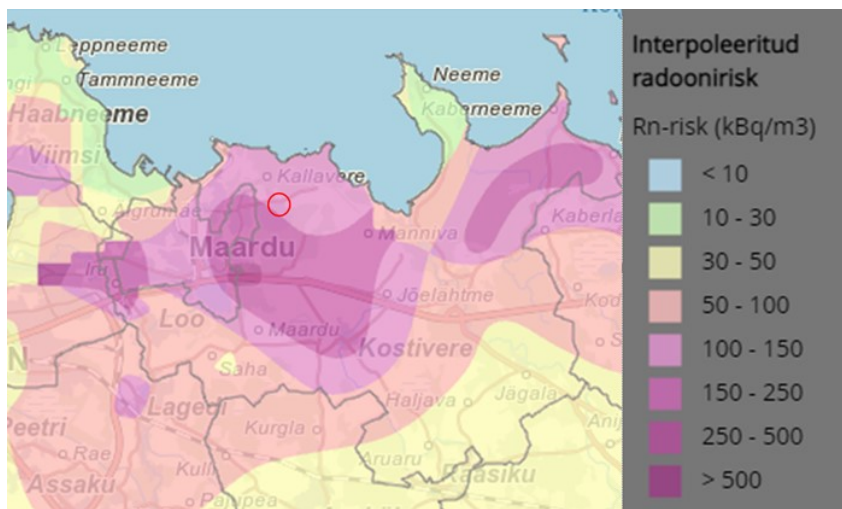
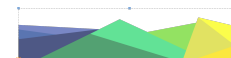
### 2.3. Hoonestus, haljastus, pinnas ja reljeef

Mardika katastriüksus on hoonestamata looduslik rohumaa, 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- mere-, 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/m<sup>3</sup>).



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

Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt paikneb planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

#### 2.4. Teed ja liikluskorraldus

Mardika maaüksusest põhja suunas asub 8 meetri laiune püsikattega 11101 Kallavere-Ülgase riigitee, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus Maardu linna suunas oli vastavalt 2022. a loendamisandmetele 727 autot/ööpäevas ja ida suunas 341 autot ööpäevas. Planeeringuala lähistel on kõrvalmaantee kohalik kiiruspiirang 60 km/h. Mahasõit Ülgase teelt hargneb kaheks, edela-suunaliseks munitsipaalomandisse kuuluvaks Kure teeks ja kagu poole suunduvaks nimetuks juurdepääsuteeks, mis kuulub riigi omandisse.

Mardika maaüksuse 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 vastavalt *ehituseadustiku* § 70 lg 3.

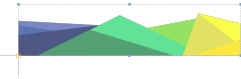
Juurdepääs Mardika maaüksusele on tagatud kohalikul Kure teel nr 2451627. Teeregistri andmetel on Kure tee 7 meetri laiune püsikattega kõrvaltänav.

Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringu kohaselt on riigitee äärde ette nähtud perspektiivne kergliiklustee. Samuti on koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu teede ja tehnovõrkude joonisel kajastatud perspektiivse jalg- ja jalgrattatee asukoht riigitee servas.

#### 2.5. Tehnovõrgud

Mardika maaüksusele ulatub KUREKÜLA:KAL elektriõhuliini 1-20 kV (keskpingeliin) kaitsevöönd.

Planeeringualasse haaratud sõiduteede ristumiskohas paiknevad elektri maakaabelliinid, veetrass ja sidekaabel.



## 2.6. Geodeetiline punkt

Planeeringuala põhjaosa lähistel, Kure tee servas, paikneb kohaliku geodeetilise võrgu II järgu märk nr 5690 (tüüp 5001). Märki seisukord on korras ning selle kaitsevöönd on 3 m märki keskmest.

## 2.6. Kinnisomandi seadusjärgsed kitsendused

- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 m;
- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m;
- Kallavere-Ülgase kõrvalmaantee nr 11101 kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimist serva on kuni 30 m;
- Kure järve kallasraja ulatus on 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

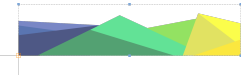
Planeeringuala paikneb Ülgase küla edelapiiril, Kure tee ja Kure järve vahelisel alal. Teisele poole Kure teed jääb Kallavere küla.

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 eripäraseid 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 abihoonete ja kahe kasvuhoone (ehitisealuse pinnaga kokku kuni 40 m<sup>2</sup>) rajamiseks. Kruntide



maksimaalne ehitisealune pind hoonestusalal on 60 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) 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 2 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 põhja-, ida- ja kagusuunda jäävad ulatuslikud looduslikud ja hoonestamata maatulundusmaad. Planeeringualast idas asub tehislik Kure järv.

Planeeringuala piirneb alljärgnevate maaüksustega:

kirdes, idas, kagus:

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

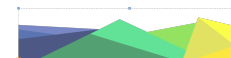
lõunas:

- 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 kasvuhoone 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.

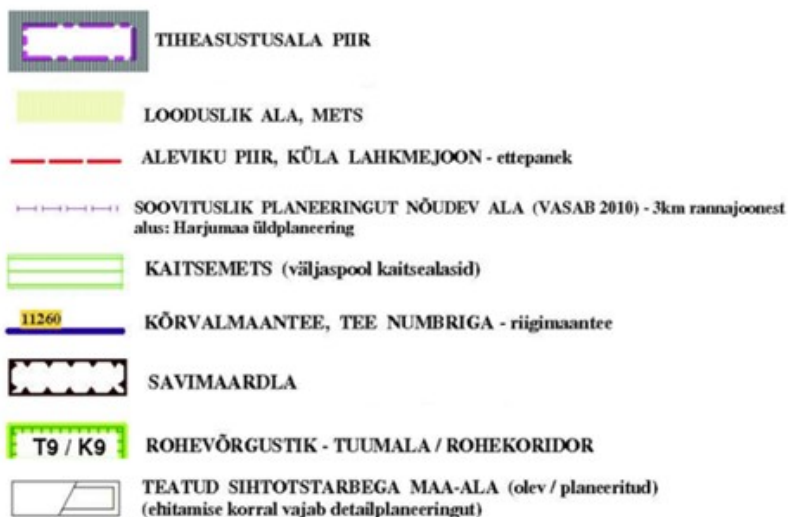
## 4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

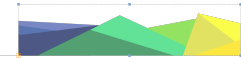
### 4.1. Kehtiv Jõelähtme valla üldplaneering

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.



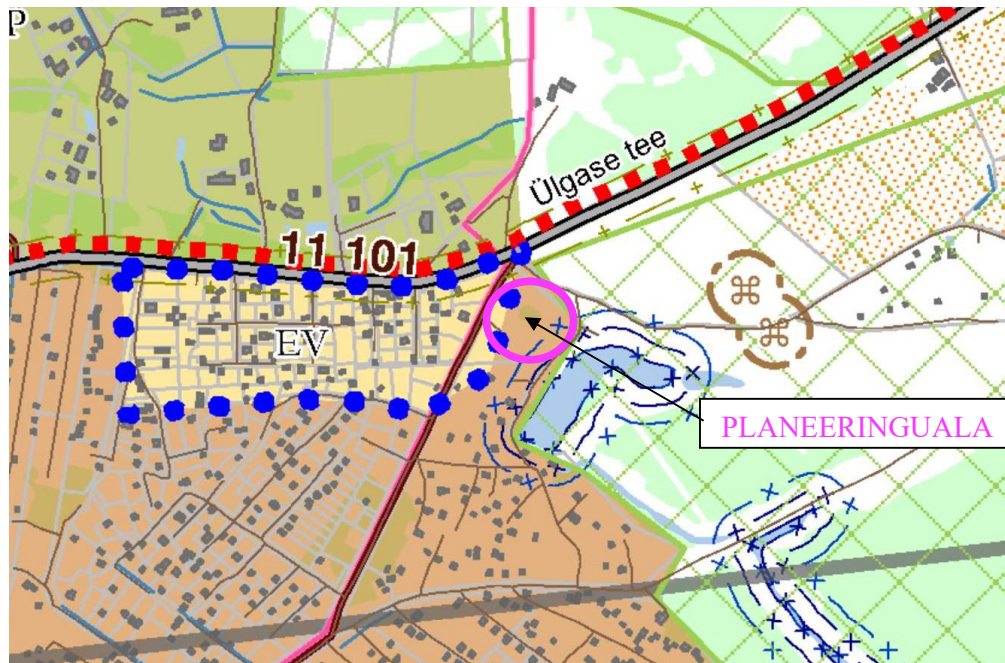
Skeem 2. Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringust (10.2022)















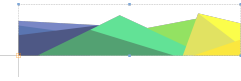
## 4.2. Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt jääb Mardika maaüksus valdavas osas aianduse maa-alale (MA), mida seletuskirja kohaselt kasutatakse taimekasvatustlikul eesmärgil põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks vallavalitsuse poolt kehtetatud kasutuskorra kohaselt. Krundi lääneküljele ulatub osaliselt tiheasustusala väikeelamute maa-alaga (EV), mis on üksikelamu (ühe põhissepäasuga elamu), kaksikelamu (kahe põhissepäasuga elamu) ning arhitektuurset ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.



Skeem 3. Väljavõte koostamisel olevast Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutusplaanist (06.2023)

-  Väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala (EP)
-  Väikeelamu maa-ala (EV)
-  Aianduse maa-ala (MA)
-  Hajaasustusala (HA)
-  Väärtuslik põllumajandusmaa
-  Tiheasustusala (olemasolev koos laiendustega)
-  Perspektiivne jalgratta- ja jalgte
-  Mälestis
-  Mälestise kaitsevöönd
-  Rohevõrgustik (Maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku piire on täpsustatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga)



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 ajalisel (tekib aastaringne asustus) ning on ühtlasi vastuolus *maapõueseaduse* §-ga 14.

Eelnevale tuginedes sobib planeeringuala aianduslikuks maaks, millega säilitatakse planeeringuala olemasolev maatulundusmaa sihtotstarve sarnaselt kontaktalas asuvate aiandusühistute piirkonnaga ning tagatakse perspektiivne juurdepääs maavarale.

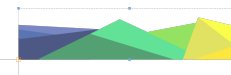
Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringuga on riigitee äärde ette nähtud perspektiivne jalgratta- ja jalgteed. Käesoleva detailplaneeringuga näidatakse võimalik kergliiklustee paiknemine Ülgase tee ääres (vt täiendavalt p 8.4), kuid selle konkreetne asukoht ja mõõtmed täpsustatakse tulevikus tee projekteerimise etapis.

## 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;
- Tagada maa-alale mugavad juurdepääsud ja kasutusvõimalused.

## 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 m<sup>2</sup> 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 Mardika maaüksusega piirneb avaliku kasutusega kohalik tee nr 2451627 (Kure tee),



millega ristub planeeringuala põhjaosas 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.
- Planeeringuala paiknemine väljaspool rohevõrgustiku ala ei halvenda naabruses asuva rohevõrgustiku toimimist.

## **7. PLANEERINGU LAHENDUS**

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

### **7.1. Maakasutus ja kruntideks jaotamine**

Planeeringualasse ulatuvate olemasolevate transpordimaade katastriüksuste piire ei muudeta.

*Mardika maaüksus* jagatakse kruntideks järgnevalt:

- POS 1- POS 20 - põllumajandusmaa krundid, millele seatakse ehitusõigus ühe kuni 1-korruselise abihoone ja kahe kasvuhuone rajamiseks;
- POS 21 – tee ja tänava maa krunt juurdepääsutee rajamiseks (sh alajaama paigaldamiseks avaliku tee äärde);
- POS 22 – kergliiklusmaa krunt ruumivajaduse tagamiseks võimaliku perspektiivse jalgte rajamisel Kure tee serva;
- POS 23 – tee ja tänavamaa krunt, et tagada ruumivajadus olemasolevate sõiduteede ristumiskoha rekonstrueerimisel.

Kavandatud kruntide moodustamise tabel on kajastatud joonisel 5.

### **7.2. Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded**

Ehitusõigus on seatud hoonestatavatele kruntidele POS 1 - POS 20. POS 21 krundile on lubatud püstitada komplektalajaam.

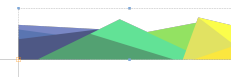
Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 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 m<sup>2</sup> (v.a POS 21) ja see ulatus hõlmab kõiki krundil asuvaid ehitisi.





Ehitusõigusega põllumajandusmaa kruntidele on lubatud rajada kokku kolm eraldiseisvat hoonet:

- üks maatulundusmaad teenindav abihoone (nt tööriistakuur), ehitisealune pind maksimaalselt 40 m<sup>2</sup> ja
- kuni kaks kasvuhoonet.

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

Kavandavate hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonda. Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale – domineerivalt puitu, kombineerituna tellise ja/või looduskiviga, krohvi ja klaasi. Kasvuhoonete rajamisel lähtuda traditsioonilistest kasvuhooone ehitusmaterjalidest. Pleki ja imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Samuti on välistatud palkhoonete püstitamine. Värvilahenduses kasutada rahulikke pastelseid toone.

Kohustuslikku ehitusjoont kruntidele 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**

Planeeringuga on näidatud hoonestusalad, mille piires võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned (sh alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitisi).

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

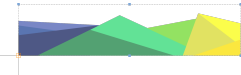
Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel 4.

## **8. LIIKLUSKORRALDUS**

### **8.1. Juurdepääsud**

Juurdepääs planeeringualale on tagatud 11101 Kallavere-Ülgase tee ristumiskohalt (km 1,997). Käesoleval ajal on ristumiskoht liiklejatele ohtlik ja ebamugav, kuna mahasõit hargneb riigitee lähedal kaheks (edela suunas Kure tee ja kagu suunas lisaharu) ning Kure tee ristub riigiteega sobimatu teravnurga all. Selleks, et ristmik perspektiivis rekonstrueerimisel ohutumaks muuta, on vajalik, et ristuv tee liituks riigiteega täisnurga all. Antud lahenduse elluviimiseks ja vastava ruumivajaduse tagamiseks on käesoleva detailplaneeringuga eraldatud Mardika maaüksuse põhjanurgast tee ja tänavamaa krunt (POS 23). Detailplaneeringu joonistel 4 ja 5 on lilla katkendjoonega näidatud riigiteega liituva perspektiivse sõidutee põhimõtteline paiknemine, mis täpsustatakse teeprojekti koostamisel.

Juurdepääsud planeeritud 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 enne kõike avariilukordadeks ja teenindava transpordi mugavaks läbisõiduks.

Planeeritud äärekivita sõidutee võimaldab sõidukitel teineteisest mööduda teepeenart või kruntide juurdepääsude asukohti kasutades. Arvestades, et planeeringuala kasutus on hooajaline, sõidukiirused teedel väikesed ning liiklussagedus vähene, ei ole POS 21 krundile planeeritud sõidutee serva ette nähtud eraldi kõnniteed - sõidukid ja jalakäijad/jalgratturid liiguvad ühisel liikluslal.

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.

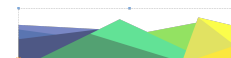
## 8.3. Nähtavuskolmnurgad

Detailplaneeringuga on hinnatud nähtavusi võimaliku perspektiivse ristmiku asukohas. 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 teeandmiskohustusega ristmikuna, millele on määratud liitumis- ja peatumisnähtavuskolmnurgad vastavalt 15 x 130 m ja 25 x 75 m (vt joonis 4). Võimaliku perspektiivse Kure tee liitumis- ja peatusnähtavuste kajastamisel teeandmiskohustusega ristmikul on näha, et juhise-kohane peatumisnähtavus ei ole tagatud. Seda takistab ristuva tee hargnemine ja Kure tee 107 (kt 24504:004:0784) kinnistut ümbritsev piirdeaed. Kuna nähtavust ristmikul ei paranda ka erandlike näidete kasutamine, on detailplaneeringuga hinnatud nähtavuskolmnurkasid ka peatumiskohustusega ristmiku võimalust kasutades. Joonisel 4 on näha, et Kure tee liitumisnähtavus on tagatud peatumiskohustusega ristmiku puhul, kus nähtavuskolmnurga möödud on 5 x 130 m.

Rekonstrueeritava ristmiku nähtavust hinnatakse ja täpsustatakse tee projekteerimisel ning projektiga määratakse konkreetne ristmiku tüüp ja vajadusel abimeetmed ohutuse tagamiseks. Kuna planeeritud krundid ja juurdepääsud ei ulatu ristmiku nähtavuskolmnurkadest, ei halvenda planeeringu lahendus olemasolevat olukorda.

## 8.4. Kergliiklustee

Harjumaa maakonnaplaneeringu 2030+ ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringuga on Ülgase tee äärde ette nähtud perspektiivne kergliiklustee (vt joonis 3). Käesoleva detailplaneeringu koosseisus kergliiklusteed ei kavandata, kuid alloleva skeemiga (skeem 4) näidatakse selle kavandamiseks vajalik ruumivajadus. Perspektiivse kergliiklustee võimalikuks sidumiseks planeeringuala ja Kure teega on Mardika maaüksuse teepoolsest servast eraldatud kahe meetri laiune kergliiklusmaa krunt (POS 22- vt joonis 4 ja 5), et tagada vajadusel piisav ruum ka Kure teele jalg- ja/või jalgrattateede rajamiseks.



**Skeem 4.** Perspektiivse Ülgase tee kergliiklustee põhimõtteline paiknemine ja ruumivajadus ning selle sidumine planeeringualaga

## 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).

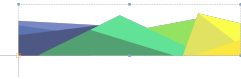
Heakorra tagamisel tuleb järgida Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2012. a määrust nr 91 *Jõelähtme valla heakorraeskiri*.

Jäätmekäitlust korraldatakse vastavalt *jäätmeseadusele*<sup>1</sup> ja *Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale*<sup>1</sup>. 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 eenduavaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

<sup>1</sup> Jõelähtme Vallavolikogu poolt 17.02.2022. a vastu võetud määrus nr 12



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 reoveekogumisala moodustatud ei ole.

Põllumajandusmaa kruntidele võib rajada salvkaevud kastmisvee saamiseks.

Perspektiivse ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivarustuse võimaldamiseks ning torustiku rajamiseks ja hooldamiseks on POS 21 krundile ette nähtud isiklik kasutusõigus OÜ Loo Vesi kasuks. Kasutusõiguste ulatus ja asukoht täpsustatakse tehnovõrkude projekteerimise etapis.

Perspektiivselt on võimalik detailplaneeringualale vett saada Kure teel asuvast veetorustikust.

Veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteemi lahendamisel juhendada asjakohastest õigusaktidest, sh Jõelähtme valla ÜVK kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks ja kinnistutelt reovee ärajuhtimiseks.

Kõik projektid kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga. Projekteerimise käigus sõlmida kõigile kavandatud tehnovõrkude alustele maadele vastav isiklik kasutusõigus Loo Vesi OÜ kasuks ulatusega 2 m välimiste torude teljest kummalegi poole.

### 11.2. Tuletõrje veevarustus

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

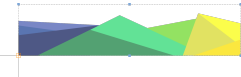
Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10<sup>2</sup> § 6 lg 1 ja 3 kohaselt peab üldjuhul veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ning paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Sama määruse § 6 lg 5<sup>1</sup> p 1 kohaselt võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m<sup>2</sup>. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitisealune pind ei ületa 60 m<sup>2</sup>, mistõttu lahendatakse tuletõrje veevarustuse lähima veevõtukohta baasil.

Planeeringualale lähim hüdrant paikneb Kallavere-Ülgase tee ääres, planeeringuala põhjanurgas. Teine lähim tuletõrje veevõtukoht on Kirdepilpa maaüksuse detailplaneeringuga<sup>3</sup> kavandatud Kure järve lõunaküljele.

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

<sup>3</sup> Skepast ja Puhkim OÜ 10.2021. a töö nr 2020-0029





Planeeringuala tuletõrjevesi tagatakse olemasolevast hüdrandist Kallavere-Ülgase tee ääres.

### 11.3. Sademevesi

Sademevesi immutatakse krundisiseselt pinnasesse. Vältida tuleb sademe- ja pinnavee valgumist naaberkinnistutele.

Parima võimaliku keskkonnanohiu 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 planeeringuala põhjanurka, 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.

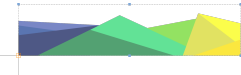
Elektritoide liitumiskilbist hooneteni tuleb rajada maakaabliga. POS 21 teemaa krundile on sõidutee serva ette nähtud perspektiivsete 0,4 kV ja 10 kV maakaablite koridor. Elektriabliite kavandamine piki sõiduteed ei ole lubatud.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m ulatuses maakaabli teljest, kuhu ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone. Alajaama, elektriabliite 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 kruntide POS 1 – POS 20 kasuks.

Võimalikud servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 5.

## 13.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID 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 piirdeaiad 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.

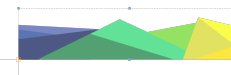
## 14.KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on koosõlas 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 kavandatav 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 käsitledaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.



Lähtuvalt riigitee paiknemisest planeeringualal, tuleb 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 krundi piirile puhverhaljastuse rajamine (kõrghaljastus on 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.

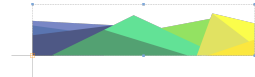
## 15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

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.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud riigitee 11101 Ülgase tee ja Kure tee ristumiskoha (km 1,9997) rekonstrueerimise kohustus realiseeritakse huvitatud isiku poolt. Transpordiamet ei võta *planeerimisseaduse* § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste

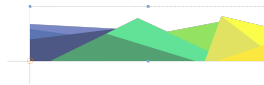


väljaehitamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (*ehitusseadustiku* § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (*ehitusseadustiku* § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusteatise väljastamist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

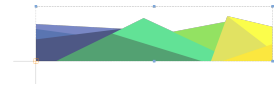
**Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:**

1. planeeringujärgne maakorralduslik kruntideks jagamine ja omandisuhete fikseerimine (sh servituutide seadmine);
2. tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine ja rajamine (sh servituutide seadmine);
3. planeeritud juurdepääsutee (POS 21) projekteerimine ja rajamine;
4. krundi ehitusõiguse realiseerimine ehitusteatise ja -projekti alusel (ühe abihoone ja kuni kahe kasvahoone püstitamine);
5. valla- ja riigitee ristmiku rekonstrueerimine (projekteerimine - teedeinseneri kui eriteadmistega isiku poolt; ehitus- ja kasutusloa taotlemine/väljastamine);
6. püstitatud hoonetele kasutusteatiste väljastamine;
7. perspektiivsete tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine ja rajamine (sh servituutide seadmine).



## KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÕLASTAV INSTANTS	KOOSKÕLASTAJA	KUUPÄEV JA NR	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUS	ASUKOHT
Elektrilevi OÜ	Maie Erik	16.06.2023 nr 8893011892	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	II köide lisa nr 5
Päästeameti Põhja päästekeskus	Dmitri Peterson	09.11.2023		II köide lisa nr 9
Loo Vesi OÜ	Ain Mutli	20.09.2023	Veevarustus ringistada, st teha Kure teele kaks ühendust	II köide lisa nr 6
Maa-amet	Tambet Tiits	03.10.2023 nr 6-3/23/13877-2		II köide lisa nr 7
Transpordiamet				



## JOONISED