EELNÕU

# Jõelähtme Vallavalitsus

# K O R R A L D U S

Jõelähtme XX. detsember 2022 nr \_\_\_

**Ülgase küla Kalda maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Osaühing Solaris Navitas (edaspidi *huvitatud isik*) esitas 26.09.2022 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse (reg nr 6-4/5784) detailplaneeringu algatamiseks Ülgase küla Kalda maaüksusele, eesmärgiga rajada alale päikesepaneelide park, päikeseelektrijaam ja seda teenindav alajaama hoone.

Planeeringuala paikneb Ülgase küla keskosas, Kallavere ja Kostivere küla naabruses. Juurdepääs maaüksustele on tagatud 11101 Kallavere-Ülgase riigiteelt.

Planeeringualasse on haaratud Kalda maaüksus (katastritunnusega 24504:004:0326, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 6,94 ha).

Kogu planeeritava ala suuruseks on ca 7,0 ha.

Detailplaneeringuga on kavas muuta maaüksuse senine maatulundusmaa sihtotstarve tootmismaa sihtotstarbeks, kavandada tingimused päikesepaneelide paigaldamiseks. määrata ehitusõigus alajaama rajamiseks, lahendada juurdepääsud ja liikluskorraldus kruntidel ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Päikesepaneelide paigaldamine maatulundusmaale ei põhjusta maa alatist välja arvamist käibest kuivõrd päikesepaneelid paigaldatakse kergesti eemaldavatele madalvundamentidele või postidele ning majandusliku vm olukorra muutumisel on võimalik Kalda maaüksus maatulundusmaana uuesti kasutusele võtta nt põllumaana. Oluline on rõhutada, et planeeringualale määratakse piiratud mahus ehitusõigust alajaama rajamiseks ja suurema mahulisi tootmishooneid ei ole kavas käesoleva detailplaneeringuga alale planeerida.

Päikesepaneelide pargi rajamine sobib oma iseloomult piirkonnas paikneva tootmispiirkonna (Kanala maaüksus) ja Kallavere-Ülgase maantee äärse vahelisele alale. Lähiümbruses ei asu sellise funktsiooniga asustust, mida kavandatav tegevus võiks häirida.

Planeeritavast maaüksusest ida poole jääb maatulundusmaa sihtotstarbega Pihlaka maaüksus (katastritunnusega 24504:004:0060), lääne poole jääb riigiomandis olev maatulundusmaa sihtotstarbega Leesi maaüksus (katastritunnusega 24504:004:0167). Põhjas paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, lõunas kulgeb 11101 Kallavere-Ülgase riigitee.

KeHJS § 22 kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib:

• eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust;

• põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi;

• seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 on esitatud olulise keskkonnamõjuga tegevused, mille puhul on keskkonnamõju hindamine kohustuslik. Kureniidu arendusele kavandatav tegevus ei vasta ühelegi KeHJS § 6 lg 1 välja toodud tegevusele, tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 2 p 3 „energeetika“ alla, mille korral on vajalik anda eelhinnang selgitamaks välja, kas tegevusega võib kaasneda oluline keskkonnamõju.

Kavandataval tegevusel puudub otsene seos Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusega nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“, kuivõrd määrus ei loetle § 2 (Energeetika) päikeseelektrijaama, kui tegevusvaldkonda, mille puhul tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta ka keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara.

Kalda maaüksusele on kavas paigaldada päikesepaneelid (koguvõimsusega 3 MW) ja rajada alajaama hoone, ehitisealuse pinnaga kuni 60 m2 ja kõrgusega ca 4 m.

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

Kuna juurdepääs maaüksustele on kavandatud 11101 Kallavere-Ülgase riigiteelt, tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd Transpordiametiga. Planeeringu koostamisel on kavas arvestada riigitee 30 m kaitsevööndiga ja sellesse alasse ei ole kavas päikesepaneele ja alajaama rajada.

Eesti üleriigilise planeeringu 2030+ kohaselt on riigi energiajulgeolek tagatud mitmekesise ja kestliku energiatootmise, millest suur osa moodustab taastuvenergia, kaudu. Rõhku pannakse looduskeskkonna hea seisundi hoidmisele ja energia kättesaamise hõlbustamisel. Kohalike päikseenergiaparkide rajamine on kooskõlas üleriigilise planeeringuga.

Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt on taastuvate energiaallikate osakaalu suurendamine Eestis oluline eesmärk. Sellest tulenevalt on päiksepargi rajamine kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

Vastavalt kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) paikneb planeeritav maaüksus hajaasustusalas, juhtotstarbega looduslik ala, mets.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeritav maaüksus hajaasustusalasse.

Eelnevast tulenevalt on algatatavat detailplaneeringut kavas menetleda kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohasena.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS), Keskkonnagentuuri andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja planeerija on sõlminud XXXX detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr XXXX.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusest nr 40 „Jõelähtme valla üldplaneering“ ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

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

1. Algatada Ülgase küla Kalda maaüksuse detailplaneering.
2. Kinnitada Ülgase küla Kalda maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 7,0 ha vastavalt lähteülesande (lisa 1) punktis 7 esitatud skeemile.
4. Korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn, Harjumaa, 15082) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja

vallavanem Leho Kure

vallasekretär

Jõelähtme Vallavalitsuse XX.12.2022 korralduse nr \_\_\_

„Ülgase küla Kalda maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“

LISA 1

**Lähteülesanne Ülgase küla Kadla maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks**

**Detailplaneeringu algatamise taotleja**: Osaühing Solaris Navitas

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostaja:** hanke alusel

**Detailplaneeringu kehtestaja**: Jõelähtme Vallavalitsus

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

**1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

Detailplaneeringuga on kavas muuta senised maaüksuste sihtotstarvet muuta tootmismaaks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused päikesepaneelide pargi rajamiseks, seda teenindava alajaama ehitamiseks, lahendada juurdepääsud ja liikluskorraldus krundil ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 7,0 ha.

Algatatavat detailplaneeringut menetletakse kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohasena.

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

2.1. Planeeringuala hõlmab alljärgnevat maaüksust:

Kalda maaüksus (katastritunnusega 24504:004:0326, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 6,94 ha).

2.2. Planeeritav ala asub Ülgase küla keskosas, Kallavere ja Kostiranna küla vahelisel alal.

2.3. Alale juurdepääs on 11101 Kallavere-Ülgase riigiteelt;

2.4. Maaüksus on hoonestamata;

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused

2.5.1. Kalda maaüksusel tekitavad kitsendusi alljärgnevad objektid

1. elektripaigaldised- elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) kaitsevöönditega;

2. Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse reservvaru 2. plokk;

3. Kanala maaüksusel paikneva tootmishoone 300m sanitaarkaitsevöönd (alus kehtiv üldplaneering) ;

4. 11101 Kallavere-Ülgase riigitee 30 m kaitsevöönd.

**3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:**

3.1. Üleriigiline planeering 2030+;

3.2. Harju maakonnaplaneering 2030+:

3.3. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);

3.4. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).

**4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:**

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

4.2. Planeering tuleb koostada kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt.

4.3. Planeeritavale alale tuleb koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan mõõdus 1:500, mõõdistades ka ala 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat kinnistut (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paberkandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).

4.4. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan. Planeeringulahenduse väljatöötamisel vajadusel kaasata vastavat pädevust omavad spetsialistid.

4.4.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

4.4.2. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning vajadusel liitumispunktid tehnovõrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib.

4.4.3. Tugiplaanile, mõõtkavas 1:500 või 1:1000, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.4.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500 või 1:1000. Joonisel esitada kruntide moodustamine maaüksustest, olevate, säiluvate ning uute kruntide piirid, hooonestusala joon ning tabelina kruntide ehitusõigus ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.4.5. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud tehnilistest tingimustest või muudest nõuetest.

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

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

4.4.8. Detailplaneeringuga kavandada kruntidele ehitusõigus, mille alusel oleks võimalik tootmismaa kruntidele rajada hooneid, millede arv ja kõrgused sõltuvad kavandatavast tegevusest ja tehnoloogiast.

4.4.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast.

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

4.4.11. Lahendada liikluskorraldus ja sõiduautode normatiivne parkimine oma krundil.

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

4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

4.7. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.9. Detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt rahandusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

### **5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:**

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

5.2. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

**6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:**

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

6.1.1. Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt PDF formaadis. Eskiis sisaldab vähemalt olemasoleva olukorra ja kontaktvööndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.

6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks ühes eksemplaris paberil, sh originaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis).

6.1.3. Kehtestamiseks 2 (kahes) eksemplaris paberkandjal sh ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusdokumentidega) digitaalselt. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.

6.2. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal: joonised DWG ja PDF formaadis; seletuskiri DOC ja PDF formaadis; menetlusdokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.

**7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem**

Planeeritav ala

Kontaktvööndi piir



Koostaja:

Tiina Skolimowski,

planeeringuspetsialist