

TÖÖ NR DP-2021/311

**Kallavere küla Ülgase tee ja Kure tee vahel
asuvate aiamaade detailplaneering****Detailplaneering**

PLANEERINGU KOOSTAMISE

TELLIJA:

JOELÄHTME VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK:

MTÜ MTÜ Aiandusühistu Ljubitel,
Köögiviljaaiaanduse Ühistu Jupiter, Aiandusühistu Avangard,
Aiandusühistu Kallavere Fiord, Aiandusühistu Aljans, Aiandusühistu
Kallavere Majak, MTÜ Watra, Köögiviljaaiaanduse MTÜ Vabadus

HUVITATUD ISIKU ESINDAJA:

Janek & Priit Toomikase Äribüroo OÜ
Tallinn, 12113
Pirita linnaosa, Lodjapuu tee 179
Reg 10918259

Priit Toomikas
+372 516 1482
priit.toomikas@mail.ee

PLANEERIJA:

ConArte OÜ
Paevälja pst 5, Tallinn 13619
Reg 11732539
conarte@conarte.ee

PROJEKTIJUHT/KOOSTAJA

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

Helen Leiger
+372 523 1188
helen@conarte.ee

DETAILPLANEERINGU SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.1	Asukoht.....	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	2
2	KOOSTAMISE ALUSED	2
2.1	Algamise otsus ja lähteülesanne	2
2.2	Alusdokumendid ja uuringud	2
3	VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
4	OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	3
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	5
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	6
5.1	Krundi jaotus	6
5.2	Krundiehitusõigus	7
5.3	Ehitise arhitektuurinõuded.....	7
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
5.6	Vertikaalplaneerimine	8
5.7	Tehnovõrkude lahendus	8
5.8	Keskkonnakaitse	10
5.9	Keskkonnakaitsealased nõuded	10
5.10	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	10

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvööndi skeem	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Põhijoonis - Kure tee 5	DP-04
Põhijoonis - Ülgase tee 2,16/Luige tee 5, 9, 15, 21/ Kure tee 55	DP-05
Tehnovõrkude põhimõtteline joonis - Kure tee 5	DP-06
Tehnovõrkude põhimõtteline joonis - Ülgase tee 2,16/Luige tee 5, 9, 15, 21/ Kure tee 55	DP-07
Juurdepääsu servituudi ala ettepaneku skeem	DP-08
Juurdepääsu servituudi ala ettepaneku skeem	DP-09
Elektri ühenduse skeem	DP-10

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Kallavere küla lõunapoolses osas Jõelähtme valla ja Maardu linna piiri lähedal.

Planeeringuala hõlmab Kure tee 5 (katastritunnus 24501:001:1923), Kure tee 55 (katastritunnus 24501:001:1926), Ülgase tee 16 (katastritunnus 24501:001:1937), Luige tee 5 (katastritunnus 24501:001:1928), Luige tee 15 (katastritunnus 24501:001:1930), Ülgase tee 2 (katastritunnus 24501:001:1936), Luige tee 9 (katastritunnus 24501:001:1929), Luige tee 21 (katastritunnus 24501:001:1931), Kraavi tn 1 (katastritunnus 24501:001:1711) ja Kraavi tänava lõik 2 (katastritunnus 24501:001:1755).

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 14.10.2021 korraldusele nr 936 Kure tee 5, Kure tee 55, Ülgase tee 16, Luige tee 5, Luige tee 15, Ülgase tee 2, Luige tee 9, Luige tee 2, Kraavi tn 1 maaüksuste jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse sh elektrivarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Ruumilise arengu eesmärgiks on väliruumi korrastamine ja loogiliste ühenduste kavandamine olemasolevate ning planeeritud liikumisteede vahel, luues tervikliku tänavaruumi ja keskkonna.

2 KOOSTAMISE ALUSED

2.1 Algamise otsus ja lähteülesanne

Jõelähtme Vallavalitsuse 14.10.2021 korraldusega nr 936 on algatatud Kallavere külas Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneering. Sama korralduse lisana on väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne (vt. Lisa 1, menetluskirjandus).

2.2 Alusdokumendid ja uuringud

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 määrusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering;
- Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastu võetud Jõelähtme valla üldplaneering;
- Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr 36 kinnitatud Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrusega nr 12 kinnitatud Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Jõelähtme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele;

- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Planeerimiseseadus (jõustumine 01.07.2015), Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015) ja muud kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilise mõõdistuse on teostanud M 1:500 OÜ Geodeesia24, töö nr 5401-21, aastal 2021.
- Planeeringu koostamisel on kasutatud ka Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud:

- Kallavere küla Rohelise maaüksuse ja lähiala detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 23.07.2020 otsusega nr 569);
Detailplaneeringus on jagatud kavandatav maa-ala maatulundusmaa kruntideks, ette on nähtud kruntidele ehitusõiguse andmine ja hoonestustingimuste määramine ning juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine.
- Ülgase küla Kure tee 46 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 16.06.2022 otsusega nr 558).
Detailplaneeringus on jagatud kavandatav maa-ala maatulundusmaa kruntideks, ette on nähtud kruntidele ehitusõiguse andmine ja hoonestustingimuste määramine ning juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine.

3 VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) asub detailplaneeringuala hajaasustusalal, millele maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud.

Vastavalt 12.04.2018 otsusega nr 62 vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringule asub detailplaneeringuala maa-alal, mille juhtotstarve on valdavalt ulatuses aianduse maa-ala.

Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva ja vastuvõetud üldplaneeringu kohane, kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta. Säilib valdavalt senine maatulundusmaa sihtotstarve.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Planeeringuala asub Kallavere küla lõunapoolses osas Jõelähtme valla ja Maardu linna piiri lähedal. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 30,5 ha.

Planeeringualasse kuuluvad järgmised maaüksused:

Kure tee 5 (kü 24501:001:1923; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 6,74 ha);
Kure tee 55 (kü 24501:001:1926; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 4,06 ha);
Ülgase tee 16 (kü 24501:001:1937; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3,83 ha);
Luige tee 5 (kü 24501:001:1928; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 2,78 ha);
Luige tee 15 (kü 24501:001:1930; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3,48 ha);
Ülgase tee 2 (kü 24501:001:1936; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 5,36 ha);
Luige tee 9 (kü 24501:001:1929; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 1,72 ha);
Luige tee 21 (kü 24501:001:1931; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 1,53 ha);

Kraavi tn 1 (kü 24501:001:1711; sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%; pindala: 0,31 ha);
Kraavi tänava lõik 2 (24501:001:1755; sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%; pindala: 0,63 ha).

Planeeringuala on hooldatud ja kasutusel aiamaadena. Maaüksusel paiknevad eriilmelised aiamaad koos kasvuhoonetega (va Kraavi tänava lõik 2 maaüksus, olemasolev sihtotstarbeta maa).

Maaüksused on kaasomandis ning on seatud notariaalne kasutuskord. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistud vastavalt kasutuskorras sätestatule ning asjaosaliste omavahelistele kokkulepetele.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigi omandis olevalt 11101 Kallavere-Ülgase tee, munitsipaalomandis olevalt Kure teelt, eraomandis olevalt Luige teelt ja Kraavi tänavalt. Samuti toimub juurdepääs ka Luige teelt, mis kulgeb osaliselt läbi Kure tee 47 maaüksuse.

Lähimad ühistranspordipeatused paiknevad planeeringualast ca 0,5 km kaugusel Rajaniidu tänava ja 11101 Kallavere-Ülgase teeristumise juures.

Kure tee 5 maaüksuse absoluutkõrgused jäävad vahemikku 37.90 – 36.60 m, langusega lõuna suunas. Ülejäänud planeeringuala maapinna reljeef on muutlik absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38.50 – 35.00 m.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitseliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Vastavalt Jöelähtme Vallavalitsuse 14.10.2021 korraldusele nr 936 tuginedes ei ole vajadust läbi viia KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust kuna käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega ja kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuala piirinaabrid on välja toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala naaberkindistud

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
11101 Kallavere-Ülgase tee	24504:004:0102	Transpordimaa 100%
Ülgase tee 30	24501:001:1938	Maatulundusmaa 100 %
Roheline	24501:001:0660	Maatulundusmaa 100 %
Nahkru tee lõik 1	24501:001:1935	Transpordimaa 100%
Kure tee	24501:001:0478	Transpordimaa 100%
Kure tee 47	24501:001:1925	Maatulundusmaa 100 %
Luige tee 4	24501:001:1927	Maatulundusmaa 100 %
Kure tee 31	24504:004:1135	Elamumaa 100%
Kure tee 37	24504:004:1124	Maatulundusmaa 100 %
Ringi tn 2	24504:004:1061	Üldkasutatav maa 100%
Ringi tänava lõik 4	4601:001:0795	Transpordimaa 100%
Rajaniidu põik 2	44601:001:0203	Sihtotstarbeta maa 100%
Luige tee 12	24504:004:0536	Elamumaa 100%
Unita	24501:001:0749	Maatulundusmaa 100%
Kraavi tn 2a	24504:004:0524	Tootmismaa 100%
Hõbekuuse	24504:004:0198	Maatulundusmaa 100%

Planeeringuala kontaktvööndi aiandusühistute aiamaad on tekkinud 1980. aastate keskpaigas. Tegemist kohaliku omavalitsuse poolt elanikele ajutiseks kasutuseks antud aiamaadega. Käesolevalt on alad lisaks hoonestatud. Ümbruskond on kaootiline. Ehitatud on kõikvõimalikest kätte juhtuvatest materjalidest.

Viimastel aastatel on planeeringuala kontaktvööndit hakatud korrastama ning kehtestatud on mitmeid detailplaneeringuid, millega aiandus territooriumid on krunditud ning määratud ehitusõigused peamiselt abihoonete ja kasvuhoonete rajamiseks.

Ala paiknemist ja kontaktvööndi seoseid vt Asukohaskeem DP-01 ja Kontaktvööndi skeemi DP-02.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Maardla

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

Jõelähtme Vallavalitsus on küsinud Maa-ameti seisukohta detailplaneeringu algatamise osas. Maa-ameti seisukoht on, et kavandatav maatulundusmaa kruntide moodustamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine abihoonete rajamiseks ei halvenda olemasolevat olukorda maavarude kaevamiseväärsena säilimise ning maavarule juurdepääsu osas.

Võerdla peakraav (Kallavere oja)

Planeeringuala läänepoolset külge piirab mitte avalikult kasutatav Võerdla peakraav.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad Veeseadusest¹, Looduskaitseadusest¹ (edaspidi LKS) ning Keskkonnaseadustiku üldosa seadustikust¹ (edaspidi KeÜS) tulenevad piirangud:

- **Kallasrada** on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kuna tegemist ei ole avalikult kasutatava veealaga, siis KeÜS § 38, lõike 1 kohaselt kallasrada ei rakendu;
- Veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal **veekaitsevöönd**. Kalda veekaitsevöönd vastavalt Veeseadus¹ §-le 118 on Võerdla peakraavil süvendi servast 10 m. Planeeringu elluviimisel arvestada Veeseadus¹ §-ga 119 Tegevuse piiramine veekaitsevööndis, sätestatud kitsendustega;
- Vastavalt LKS § 38 lg 4 kohaselt **ehituskeeluvöönd** maaparandussüsteemile (välja arvatud poldrile) ei laiene;

Avalikult kasutatava tee teekaitsevöönd

Vastavalt Ehituseadustik¹ §-le 71 on 11101 Kallavere-Ülgase tee riigimaantee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Kure teel, Kraavi tänaval, Luige teel ja Nahkru tee lõik 1 eraomandis teedel on teekaitsevöönd 0 m.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid

Planeeringuala läbivad madalpinge õhuliinid, madalpinge maakaablid, sidekanalisatsioon ja ühisveevärgi veetorustik. Lisaks ulatub planeeringualale Kraavi tn 2a maaüksusel paiknev puurkaevu (PR0000387) sanitaarkaitsevöönd (r-50m, veka.keskkonnainfo.ee).

Puurkaevu sanitaarkaitsevööndis on keelatud Veeseaduse § 154 „Hooldusala ja tegevuse keelamine hooldusala“ p5 alusel: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine; karjatamine; ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette; maaparandussüsteemide rajamine; sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht; reoveesette

kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine; kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; jäätmete käitlemine; maavara kaevandamine.

Vastavalt Eesti Vabariigi 25.06.2015 a. määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

- sidetrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- elektriõhuliini kaitsevöönd koridoris kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 4 m.

Vastavalt Eesti Vabariigi 16.12.2005 a. määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

- ühisveevärgi kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m.

Geodeetilise märgi kaitsevöönd

Planeeringualal paiknevad geodeetilised punktid nr 5686, nr 1061, nr 5693 ja nr 5687.

Vastavalt Eesti Vabariigi 06.07.2013 a. määrusele nr 14 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ on pinnases ja looduslikus kivil paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd 3 meetrit märgi keskmest. Vastavalt Eesti Vabariigi 06.07.2013 a. määrusele nr 14 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“, kui tegemist on II klassi kuuluva riikliku geodeetilise punktiga, siis on kaitsevöönd 5 meetrit märgi keskmest.

Kaitsevööndis tegutsemisel arvestada eelnimetatud määruse tingimustega (sh § 18 Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemine).

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

5.1 Krundijaotus

Planeeringuga jaotatakse Kraavi tn 1 ja Kure tee 5 maaüksus kokku 77-ks krundiks. Olemasolev 100% maatulundusmaa sihtotstarve säilib moodustatud pos 1 kuni pos 74 kruntidel. Lisaks on juurdepääsu tagamiseks välja krunditud teemaakrundid pos L1 kuni pos L3, millele on ette nähtud 100% transpordimaa sihtotstarve.

Planeeringuga jaotatakse Ülgase tee 2, Ülgase tee 16, Luige tee 15, Luige tee 5, Luige tee 9, Luige tee 21 ja Kure tee 55 maaüksus kokku 281 krundiks. Olemasolev 100 % maatulundusmaa sihtotstarve säilib moodustatud pos 1 kuni pos 263 kruntidel. Lisaks on juurdepääsu tagamiseks välja krunditud teemaakrundid pos L1 kuni pos L17, millele on ette nähtud 100 % transpordimaa sihtotstarve ja pos L18 millele on ette nähtud tootmismaa sihtotstarve.

Kruntidele määratud hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada hooned ehitusõigusega lubatud mahus. Väljaspool hoonestusala on abihoonete (ka kasvuhoonete) rajamine keelatud. Planeeringu joonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida abihoonete asukohta ja kuju. Hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus- aga ka muudest kujadest ja kitsendustest. Kruntidele määratud hoonestusalast väljapoole jäävad hooned ja rajatised kuuluvad likvideerimisele.

Kure tee 5 krundijaotuse pos nr 58 kavandamisel on arvestatud kinnistu omaniku soovist võimalusel naaberkiinnistu (Kure tee 37, kü 24501:001:1924) osaga hilisem liitmine. Eelnevast tulenevalt ei ole läbi Kure tee 5 maaüksuse juurdepääsu kavandatud. Juurdepääs toimiks läbi Kure tee 37 maaüksuse.

Pos L18 on moodustatud krunt alajaamale. Krundi võib hiljem liita Luige tee (kü 24501:001:1932) kinnistuga.

5.2 Krundiehitusõigus

Kure tee 5 - planeeritud kruntidele pos 1 kuni pos 57, pos 59 kuni pos 72 ja pos 74 kruntidele on ette nähtud ehitusõigus kuni kahele kasvuhoonele ja ühele abihoonele.

Pos 5 võib hoonestusõiguse krundile kavandada vaid juhul kui krunti läbiv õhuliin paigaldatakse maakablis. Õhuliini asendamine maakaabliga toimub kinnistu omanike vahendistest. Pos 58 ja pos 73 hoonestusõigust ette ei nähta.

Ülgase tee 2, Ülgase tee 16, Luige tee 15, Luige tee 5, Luige tee 9, Luige tee 21 ja Kure tee 55 - planeeritud kruntidele pos 1 kuni pos 18, pos 20 kuni pos 31, pos 33 kuni pos 45, pos 47 kuni pos 53, pos 55 kuni pos 61, pos 63 kuni pos 78, pos 80 kuni 112, pos 114 kuni pos 195 ja pos 197 kuni pos 263 kruntidele on ette nähtud ehitusõigus kuni kahele kasvuhoonele ja ühele abihoonele. Pos 19, pos 32, pos 54, pos 62, pos 79, pos 113 ja 196 hoonestusõigust ette ei nähta.

Hoonestusala on lubatud säilitada/rajada maksimaalselt kaks kasvuhoonet ja üks abihoone (nt põllutööriistade hoiustamiseks).

Maksimaalne lubatud ehitisealune pind ühe kasvuhoone kohta ei tohi olla suurem kui 20 m².

Maksimaalne lubatud ühe abihoone ehitisealune pind ei tohi olla suurem kui 40 m².

Kokku on võimalik rajada igale krundile kuni kolm eraldiseisvat hoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m².

Kasvuhoonete ja abihoone (harja) kõrgus planeeritavast maapinnast võib olla kuni 5,0 m.

Ebaseaduslikud ehitised seadustada vastavalt detailplaneeringus ette nähtud ehitusõiguse ulatusele.

Krundi ehitusõigust vaata vt põhijoonis- Kure tee 5 DP-04 ja põhijoonis - Ülgase tee 2,16/Luige tee 5, 9, 15, 21/ Kure tee 55 DP-05.

5.3 Ehitise arhitektuurinõuded

Abihoone katusekalle on ette nähtud 20-40 kraadi, kasvuhoonetel katusekallet ei reguleerita.

Piirdeid võib rajada krundipiirile. Piirded ei tohi olla kõrgemad kui 1,50 m. Piirded peavad olema vähemalt 30% läbipaistvad.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigimandis 11101 Kallavere-Ülgase teelt (edaspidi Ülgase tee, kü 24504:004:0102), munitsipaalomandis olevalt Kure teelt (kü 24501:001:0478) ning eraomandis Luige teelt ja Kraavi tänavalt (edaspidi Kraavi tänav, Kraavi tänava lõik 2, kü 24501:001:1755), mille sihtotstarve on määramata ning omandivorm selgitamisel. Samuti toimub juurdepääs Luige teelt (kü 24501:001:1932), mis kulgeb läbi Kure tee 47 maaüksuse (kü 24501:001:1925). Täiendavaid juurdepääsude rajamine Kure teelt ja Ülgase teelt ei ole lubatud.

Juurdepääsu osas on tehtud servituudi seadmise ettepanek Luige tee 4 maaüksusele ja Kure tee 47 maaüksusele, vt Juurdepääsu servituudi ala ettepaneku skeem DP-08 ja DP-09.

Juurdepääsu tagamiseks planeeringu alas on kavandatud eratee teemaakrundid:

- Kure tee 5 – pos L1 kuni pos L3;
- Ülgase tee 2, Ülgase tee 16, Luige tee 15, Luige tee 5, Luige tee 9, Luige tee 21 ja Kure tee 55 - pos L1 kuni pos L15.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.

Olemasolev liiklussagedus ja -koormus alal on väike ning hooajaline. Ette on nähtud juurdepääsu teid laiendada. Planeeritud teemaakoridorid mahutavad endas sõiduteed ja valdavas ulatuses tehnovõrgud. Kavandatud on kahe-suunalised 4,5 m laiused sõiduteed (vastab lähtetasemele hea) ja ühe-suunalised 3,5 m laiused sõiduteed (vastab lähtetasemele hea). Teekate peab olema töödeldud tolmuwabaks või tolmuvara, nt kruusakate, mustkate. Projektkiirus on ette nähtud 20km/h.

Kergliiklejate tingimuste parandamiseks on planeeritud Ülgase tee kõrvale teekoridorid pos L16 ja pos L17. Võimaldab Ülgase tee kõrvale ette näha kergliiklustee koos vajaliku taristuga. Teekate peab olema tolmuvara kattega, nt mustkate. Kinnistud on ette nähtud üle anda vallale. Kinnistud võib hiljem liita Ülgase tee transpordimaa kinnistuga.

Vaata ka põhijoonis - Ülgase tee 2,16/Luige tee 5, 9, 15, 21/ Kure tee 55 DP-05, skeem avalik kergliiklus tee.

Parkimine

Parkimine on ette nähtud kinnistu piires. Teemaal on parkimine keelatud.

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta.

5.6 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Sademevesi immutada oma kinnistu piires. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine täpsustada järgnevas projekti faasis.

5.7 Tehnovõrkude lahendus

Kinnistud varustatakse elektriga. Vett saadakse salvkaevudest. Põhimõtteline tehnovõrkude lahendus on antud vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Trasside täpsed asukohad ja dimensioonid määratakse ehitusprojekti mahus.

Projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Kõigi hoonestusalast ümbertõstetavate tehnorajatiste ümberühendamine peab olema lahendatud enne ehitustöödega alustamist.

Riigiteega ristuvad planeeritud/projekteeritavad tehnovõrgud tuleb ette näha kinnisel meetodil. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ristumine riigiteega tagada võimalikult lühike.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Servituudi ala määramisel lähtuda määrusest nr 76 "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus" ja määrusest nr 73 "Ehitiste kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegelemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".

Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse planeerimise aluseks on Loo Vesi OÜ poolt 24.11.2022 edastatud tehnilised tingimused nr 159/2022. Ühisvee- ja -kanalisatsiooni trassi alale ei kavandata. Ette on nähtud perspektiivsed koridorid veevarustuse- ja kanalisatsiooni servituudialad. Kastmisvee saamiseks võib rajada/säilitada iga kinnistu kohta ühe salvkaevu.

Sademeearustus

Piirkonnas puudub ühissademevee kanalisatsioon. Detailplaneeringuala sademeveelahendus on ette nähtud immutada oma krundil või juhtida olemasolevatesse kraavidesse. Kõik olemasolevad kraavid tuleb säilitada. Ette on nähtud servituudialad sademevee immutamiseks (tulevikus võivad olla ka kraavid). Laiematel teedel näha ette võimalus teha nn taskud sademevee immutamiseks (täpsustada projekteerimise faasis).

Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele. Keelatud on maaüksustel vertikaalplaneeringu korras pinnase tõstmise tagamaks teelt tuleva sademevee immutamise võimalust tee kõrval asuvatel kinnistutel.

Tuletõrjevee varustus

Väline tulekustutusvee lahendus lähipiirkonnas puudub. Tuletõrjeveearustuse planeerimisel on arvestatud „EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.3“. Tulekustutuslahendus on ette nähtud kogumismahutite baasil. Tuletõrjevee tagamiseks on ette nähtud „kuiv hüdrandid“ veevõtu kaevuga. Kuivhüdrant peab vastama EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuetele. Juurdepääs hüdrantile peab olema nõuetekohane (juurdepääsu tee laius).

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg 3 kohaselt peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Tuletõrje veevõtuks nähakse planeeringualale ette maa-alused mahutid. Mahutite teenindusraadius on 200 m. Tuletõrje veevõtukohtale peab olema tagatud ligipääs ja kasutamise võimalus. Vajalik vee vooluhulk 10 l/s 3 tundi. Tuletõrjevee tagamiseks on ette nähtud kuivhüdrant veevõtu kaevuga. Mahuti veega täitmine toimub paakauto kohale veoga.

Abihoone ja kasvuhoone kavandamisel tuleb arvestada 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusega“. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab abihoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP3.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 25.11.2022 edastatud tehnilised tingimused nr 433028.

Detailplaneeringus on ette nähtud kohad uutele komplektalajaamadele. Alajaamadele eraldi krunte ei moodustata, va arvatud pos nr L18. Pos nr L18 planeeritud alajaam on võimalik liita eraomandis Luige tee teemaa (kü 24501:001:1932) kinnistuga. Planeeritud alajaamadele tuleb tagada võrgu valdaja kasuks ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Uute alajaamade toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga alates alajaamast nr 1149 (asub Ringi tn 6 kinnistul). Keskpinge maakaabelliin hakkab kulgema alajaamast nr 1149 läbi detailplaneeringualale rajatavate alajaamade kuni alajaamani nr 9566 (asub Nahkru tee 28 kinnistu kõrval, teemaal).

Elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga. Alajaamade ühendus 10kV ja 0,4 kV. Ette on nähtud maakaablite koridor. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on planeeritud servituudialana.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Uutes planeeritud alajaamadest näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.
- 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 esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

5.8 Keskkonnakaitse

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millest tingitult tuleks koostada keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei oma negatiivset mõju keskkonnale. Vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 14.10.2021 aasta detailplaneeringu algatamise korraldusele nr 936 ei algatata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

5.9 Keskkonnakaitsealased nõuded

Planeeringus on kavandatud vee- ja kanalisatsioonitrasside ning sademevee immutamise servituudi/sundvalduse alad. Servituudi/sundvalduse alasse jääv kõrghijastuse likvideerimise vajaduse ulatus täpsustada ehitusprojektiga.

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Jäätmekäsitlus korraldada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale (Jõelähtme valla 17.02.2022 määrusele nr 12 "Jäätmehoolduseeskiri").

Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmekavale ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

5.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Tagada:

- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja õuealale;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- territooriumi korrashoid;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb teha järgnevad toimingud:

1. Katastrite moodustamine;

2. Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine;
3. Ebaseaduslike abihoonete/rajatiste likvideerimine ja seadustamine, vajadusel kuni 2. kasvuhoone ja 1. abihoone rajamine.

Käesolev detailplaneering on aluseks olemasolevate hoonete/rajatiste seadustamiseks ja ala korrastamiseks. Planeeringus antakse võimalus 2. kasvuhoone ja 1. abihoone rajamiseks ning tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritavate ehituskruntidega seotud taristu (parklad, tehnovõrgud kruntide piires) ehitab välja krundi omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav abihoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei restaureerimise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.