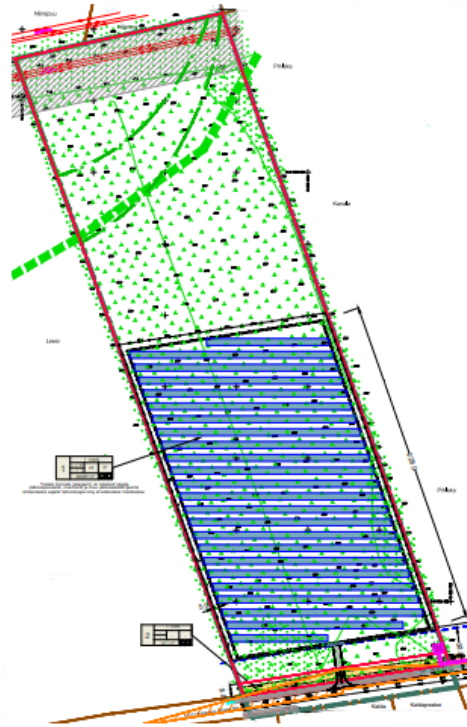


**Harjumaa, Jõelähtme vald, Ülgase küla
KALDA MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Jõelähtme Vallavalitsus, registrikood 75025973
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla,
Harjumaa 74202
kantselei@joelahtme.ee

HUVITATUD ISIK:

Solaris Navitas OÜ, registrikood 14926824
Suur-Puiestee tn 8-4 Türi, Türi vald Järvamaa 72210
Peeter Poopuu
peeter@heipet.ee

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Külli Samblik

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri
tel: 5660 5462
meelis@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:**I SELETUSKIRI**

1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID	4
2. PLANEERINGU EESMÄRK	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS	4
2.1. Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule	5
2.2. Vastavus Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringule	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
3.5. Olemasolev tehnovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	7
3.7. Kehtivad piirangud.....	7
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
4.1. Krundijaotus	7
4.2. Krundi ehitusõigus	7
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.4. Piirded	8
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
4.7. Tuleohutusnõuded.....	9
4.8. Servituutide vajaduse määramine.....	9
4.9. Tehnovõrkude lahendus	10
4.9.1. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	10
4.9.2. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon	11
4.9.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	11
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	11
6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	12
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID	12

II JOONISED

1. AS-01 Asukohaskeem	M 1:~
2. AS-02 Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
3. AS-03 Tugiplaan	M 1:1000
4. AS-04 Põhijoonis	M 1:1000
5. AS-05 Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 02.10.2023. a väljastatud tehnilised tingimused nr 459946.

Teostatud uuringud:

- OÜ AderGeo poolt 27.11.2022. a koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr M011222;
- LEMMA OÜ poolt 05.04.2023. a koostatud Jõelähtme vallas Ülgase külas Kalda maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme Vallavalitsuse 4. mai 2023 korraldus nr 357 „Ülgase küla Kalda maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise”;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Jõelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud 15.01.2015 nr 36, jõustunud 01.03.2015. a);
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Jõelähtme vallas Ülgase külas Kalda maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja LEMMA OÜ;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismõõdud.

2. PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu Kalda sihtotstarbe muutmise tootmiskaas, 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.

3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas Ülgase külas. Ülgase küla piirneb lõunas Ihasalu lahega. Küla piirneb läänes Saviranna ja Kallaverega, edelas Maardu linnaga, lõunas Võerdla ja Rebala külaga ning idas Kostiranna külaga. Küla piirab lõunast karjääriala, põhjaosas paikneb savimaardla.

Planeeringuala jääb Ülgase küla keskossa, Maardu linnast u 2,5 km kaugusele itta. Planeeringuala jääb Kallavere-Ülgase tee äärde.

Planeeringuala lähipiirkonnas on enamus kinnistuid maatulundusmaa sihtotstarbega, on tootmiskaas – kui ka elamumaa sihtotstarbega kinnistud, mis hoonestatud tootmis- ja eluhoonetega. Planeeringuala ümbritsevad suured maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud on kaetud segametsaga. Planeeringualast itta ja põhja jäävad elamumaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestatud ühe kuni kahe korruseliste ühepereelamutega. Planeeringuala lähialasse jääb tootmiskaas kinnistu Kanala, mis hoonestatud tootmishoonetega (kanalad).

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeringuala piirneb lõunas 11101 Kallavere-Ülgase riigiteega. Riigi põhimaantee 1 Tallinna-Narva tee (Peterburi tee) jääb 6,5 km kaugusele lõunasse. Seega käsitletav alal on hea ühendus lähialadega ja Maardu linna ning Tallinna linnaga.

Päikesepaneelide pargi rajamine sobib oma iseloomult piirkonnas paikneva tootmispiirkonna (Kanala maaüksus) ja Kallavere-Ülgase tee (riigitee nr 11101) äärse vahelise alaga. Lähiumbruses ei asu sellise funktsiooniga asustust, mida kavandatav tegevus võiks häirida.

Planeeritava maaüksuse loodeosa jääb osaliselt maakonnaplaneeringu kohasele rohevõrgustiku alale ja kogu Ülgase küla kuulub Rebala muinsuskaitsealasse.

Lähiumbruses ei asu sellise funktsiooniga tiheasustust, mida kavandatav tegevus häiriks. Tegevus sobib oma iseloomult naaberalal paikneva tootmishoonestusega.

2.1. Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on looduslik ala, mets (üldmaa).

Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



Koostatud detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kalda maaüksuse maatulundusmaa sihtotstarve tootmismaa sihtotstarbeks, määrata ehitusõigus alajaama rajamiseks, lahendada juurdepääsud ja liikluskorraldus ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

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

Detailplaneeringu lahendus on kehtiva üldplaneeringu kohane.

2.2. Vastavus Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringule

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

Väljavõte koostatavast Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



Hajaasustusala (HA) – Hajaasustusala on maa-ala väljaspool tiheasustusalasid. Hajaasustusalal juhtotstarbeid üldjuhul ei ole määratud. Maakasutus hõlmab valdavalt maatulundusmaad (haritav

maa ja looduslik rohumaa (nn põllumaa, mida kasutatakse eelkõige põllumajanduslikuks tootmiseks), metsamaa, õuema), lisaks esineb maakatastris registreeritud üldkasutatava, sotsiaal-, elamu-, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusi. Maakasutuse põhisuunad on määratud maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimustega. Üldplaneering toetab ja võimaldab hajaasustusalal uute majapidamiste rajamist ning äri- ja tootmistegevust välja kujunenud asustusstruktuuri, ajaloolis-kultuurilisi ja looduslikke tingimusi arvestades ning säilitades olemasolevaid väärtusi (sh väärtuslikku haljastust).

Kalda maaüksusele on kavas paigaldada päikesepaneelid ja rajada alajaama hoone.

Detailplaneeringu lahendus järgib koostatavat üldplaneeringut.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Ülgase küla lõunapoolses osas, jäädes 11101 Kallavere-Ülgase tee äärde ja lähialasse jäävad tootmismaa sihtotstarbega kinnistud.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 7,0 ha.

Planeeringuala moodustavad:

- Kalda kinnistu, katastritunnus 24504:004:0326, pindala 6,94 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- 11101 Kallavere-Ülgase tee osa kinnistust, katastritunnus 24504:004:0102, osa suurus ca 2000 m², sihtotstarve 100% transpordimaa.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Maakasutus

Saha-Loo tee 10 kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;

11101 Kallavere-Ülgase tee kinnistu sihtotstarve on transpordimaa 100%.

Planeeringuala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Leesi, katastritunnus 24504:004:0167, pindala 7,18 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata, suures osas kaetud metsaga;

Raja, katastritunnus 24504:004:1200, pindala 5,65 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata, suures osas kaetud metsaga;

Niinepuu, katastritunnus 24504:004:0282, pindala 5,43 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata, suures osas kaetud metsaga;

Nõmme, katastritunnus 24504:004:0632, pindala 5,53 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata, suures osas kaetud metsaga;

Vahemetsa, katastritunnus 24504:004:0700, pindala 10,24 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata, suures osas kaetud metsaga;

Pihlaka, katastritunnus 24504:004:0060, pindala 6,15 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suures osas kaetud metsaga ja hoonestatud 2-korruselise üksikelamuga ehitisealuse pinnaga 163 m² ja 2-korruselise abihoonega ehitisealuse pinnaga 202 m²;

Pihlamäe, katastritunnus 24504:004:1231, pindala 12232 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, kõrghaljastusega ja hoonestatud 2-korruselise üksikelamuga ehitisealuse pinnaga 163 m²;

Kalda, katastritunnus 24501:001:0797, pindala 10,77 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suures osas kõrghaljastusega looduslik rohumaa, hoonestatud garaažiga ehitisealuse pinnaga 101 m² (ehitisregistri andmetel) ja lisaks üksikelamu;

Kaldapealse, katastritunnus 24501:001:0798, pindala 4205 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, kõrghaljastusega ja hoonestatud üksikelamuga ehitisealuse pinnaga 93 m².

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringualasse jääv kinnistu Kalda paikneb 11101 Kallavere-Ülgase tee (riigitee) ääres. Antud teemaa-alal paikneb sõidutee, puudub kergliiklustee.

3.5. Olemasolev tehovarustus

Kallavere-Ülgase tee maa-alal paiknevad elektriõhuliin (madalpinge) ja sidekaablid. Planeeringuala läbib pikki põhjapiiri elektriõhuliinid (kõrgepinge).

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualasse jääv kinnistu Kalda on metsamaaga, kus on tehtud lageraie ja väärtuslike taimekooslusi ei esine. Planeeringuala idapoolse piirialale on jäänud kasvama üksikud lehtpuud ja Kallavere-Ülgase tee äärsele alale väiksem lehtpuudest koosnev metsatukk.

Kinnistul 11101 Kallavere-Ülgase tee paikneb asfaltkattega sõidutee.

Planeeringuala on langusega lõunast põhja, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 38.05 – 25.40 m.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad:

- elektripaigaldised- elektriõhuliin 35 – 110 kV (Kõrgepingeliin) kaitsevööndid mõlemale poole liini 25 m äärmisest liiniteljest;
- Maardu aluskorra ehituskivi maardla (registrikaart nr 0054) aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil;
- Kanala maaüksusel paikneva tootmishoone 300 m sanitaarkaitsevöönd (alus kehtiv üldplaneering);
- Maa-alale ulatub maakonnaplaneeringu kohane rohevõrgustiku ala;
- 11101 Kallavere-Ülgase riigitee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- läbib kinnistut perspektiivne põhimõtteline kõrgepingeliini koridor (kavandatud liin või olemasolev liin, millel tõstetakse pinget);
- Ülgase merikotka (*Haliaeetus abicilla*) püsielupaik

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeringu lahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust.

Olemasolev kinnistu jagatakse kaheks krundiks:

Krunt pos 1 Kalda suurusega 68089 m²;

Krunt pos 2 Kallavere-Ülgase tee suurusega 1311 m².

4.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	tootmismaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	1 (alajaam)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	60 m ² (alajaam)
Hoonestusala (päikesepaneelide rajamise ala)	30700 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	4 m
Rajatiste suurim lubatud kõrgus	6 m (paneelide konstruktsioon)
Hoonete suurim lubatud korruselisus	1

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	-
Katusekalle:	0 – 30°
Maksimaalne kõrgus maapinnast:	4 m hoone, 6 m rajatised
Maksimaalne korruselisus	1
Välisviimistlus:	betoon, plekk
Katusematerjal:	rullmaterjal, plekk

Detailplaneeringuga on määratakse tingimused kinnistule Kalda päikeseelektrijaama, seda teenindavate tehniliste kommunikatsioonide ja teiste taastuvenergia- või salvestusrajatiste ning hoonestuse ehitamiseks.

Planeeringulahendusega nähakse ette hoonestusala nii hoone kui rajatiste püstitamist.

Hooneks on krundile lubatud rajada päikesepargi toimimiseks vajalik alajaam.

Rajatistest on kruntidele lubatud rajada elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitised (päikesepaneelid, inverterid jm jaama toimimiseks vajalik tehnoloogiline osa), krundisisene hooldustee, tehnovõrgud (elektriühendus).

Päikesepaneelide kinnituslahendus koosneb metallraamistikust, mis kinnitatakse kohtkindlalt maapinda, kasutades spetsiaalseid maasse rammitavaid ja/või kruvitavaid tugivaiasid või metallvardaid. Kinnitusdetailid tuleb valida selleks sobivast metallist ja projekteerida vastavalt

valmistajatehase poolt koostatud tuule- ja lumekoormuse andmetele antud geograafilises piirkonnas.

4.4. Piirded

Detailplaneeringu lahendusega määratud nõuded piiretele:

- Piirete maksimaalne kõrgus 2,0 meetrit.
- Piire võib olla võrkpiire.
- Väravad ei tohi avaneda tänava poole.
- Piirdeaia rajamisel arvestada olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude paiknemisega.
- Piirdeaia rajamisel kavandada võrk maapinnast 10-20 cm kõrgemale tõstetuna, nii et väiksemad ja keskmise suurusega loomad sealt läbi pääsevad. Seejuures on vaja tagada, et tarade all ja üleval servas ei oleks teravaid orasid, mille vastu loomad end vigastada võivad. Kuna tegu on linnustiku osas tundliku alaga, siis võrkaia kasutamisel on soovitatav muuta see lindudele paremini nähtavaks nt kasutada sarnast lahendust nagu maanteedee äärsete ulukitõkkeaedade puhul.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale olemasolevalt 11101 Kallavere-Ülgase teelt (riigitee).

Juurdepääs on kavandatud riigiteelt olemasolevalt mahasõidult (km 3,156 kaudu), mis on ette nähtud rekonstrueerida vastavalt Transpordiameti nõuetele.

Krundisest teede paigutus ja liikluslahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed” kohaselt on riigiteele 11101 planeeritud kergliiklustee. Perspektiivne kergliiklustee on kavandatud krundile pos 2, millele on määratud sihtotstarve transpordimaa. Jalgratta- ja jalgteel on sõiduteest eraldatud 7 m laiuse eraldusribaga.

Tulenevalt krundi kasutamistotstarbest (tehnorajatised) puudub vajadus rajada eraldi parkimiskohti. Hooldustöid teostav sõiduk saab parkida krundisisesel hooldusteel.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeritavale alale rajatava kasutuselevõttu.
- Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul on asukohapõhiselt võimalik anda nõusoleku seda maad tehnovõrkude paigutuseks kasutada. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.
- Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
- Päikesepaneelidelt peegeldav päikesevalgus ei tohi riigiteel liiklejaid pimestada ega häirida.
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi tee kaitsevööndis, tuleb esitada tee omanikule nõusoleku saamiseks.
- Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiametit menetlusse.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala jääb osaliselt (põhjapoolne osa) maakonnaplaneeringu kohasele rohelise võrgustiku alale. Maakonnaplaneering seab tingimuseks, et võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tuumalas langeda alla 90%. Detailplaneeringulahendus ei põhjusta looduslike alade osatähtsuse vähenemist tugialas alla 90%-di. Kuna tegu on rohevõrgustiku servaalaga, siis ei kaasne päikesepargi rajamisega rohevõrgustiku olulist killustamist.

Planeeringulahenduses määratud hoonestusala hõlmab alla poole planeeringualast ja hoonestusala asukoht on määratud krundi lõunapoolsesse ossa, kuhu ei ulatu rohevõrgustik (Jõelähtme valla üldplaneering). Haljastuse osakaal krundil on minimaalselt 50%. Täpsem haljastuslahendus ja vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Planeeringualal on teostatud lageraie.

Ehitustegevuse lõppedes tasandada maapind ja rajada liigirikas ja tolmeldajatele sobilik niidukooslus. Raadatud metsaalale on soovitatav rajada niidule iseloomulik liigirikas (sh õistaimede rikas) taimekooslus. Niidukooslus pakuks elu ja toitumispaika putukafaunale (sh päevaliblikele ja tolmeldajatele), mis omakorda suurendab toidubaasi lindudele. Koosluse rajamiseks tuleb kasutada kodumaiseid seemnesegusid, mille täpsemal valikul on asjakohane konsulteerida botaanikuga.

Ehitustegevuse käigus maa seest välja tulnud kive on soovitatav kasutada päikesepargi alal haljastuselementidena - rajada kivihunnikuid. Kivihunnikud pakuvad elu- ja varjepaiku roomajatele ning kahepaiksetele, kellele päikesepargi alale tekkiv kooslus võiks olla sobilik elupaik. Sama soovitus kehtib päikesepargi rajamisel tekkivate kändude suhtes. Kändudest on soovitatav teha puidukuhjatisi. Tegu on elupaigaga paljudele organismidele – putukatele, siilidele, samblikele, sammaldele, seentele ja pisiimetajatele.

Planeeringualal läbi viidud lageraiest on idapoolse piirialale jäänud kasvama üksikud lehtpuud ja Kallavere-Ülgase tee äärsele alale väiksem lehtpuudest koosnev metsatukk.

Päikesepargi visuaalse mõju vähendamiseks säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljast.

Päikesepaneelidelt peegeldav päikesevalgus ei tohi sõiduteel liiklejaid pimestada ega häirida.

4.7. Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamiseks planeeringualal tuleb projekteerimisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

Planeeringualale rajatakse päikesepaneelid, inverterid ja alajaam, mis on mittepõlevatest materjalidest. Alajaama põlemiskoormus on vähem kui 300 MJ/m².

Projekteerimisel tuleb lähtuda tootja tehnilistest nõuetest ja kehtivatest õigusaktidest.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

- minimaalne tuleohuklass TP 1

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoone ehitusprojektides.

- kasutusviis VI kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus toimub tootmine ja/või ladustamine ning sõidukite (elektronika vms) remont ja hooldus. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbelt näiteks: energeetikaettevõtte hoone.

Kasutamistarbed 22145 – 110 kV ja kõrgema pingega trafoalajaam
22149 – Muu elektrienergia ülekandeliiniga seotud rajatis

- korruste arv 1
- hoone maksimaalne kõrgus 4 m
- rajatised 6 m

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

Tule puhkemisel tuleb elektripaigaldise ohtlikud ja ohustatud osad välja lülitada, välja arvatud need, mis peavad tulekustutus- ja päästetööde tarbeks pinge all olema või mille väljalülitamine võiks põhjustada muid ohtusid.

Tulekahju korral peab olema võimalik muuta päikesepaneelid pingevabaks.

Tulekahju kustutamiseks elektripaigaldistes peavad neis olema kasutamiskvaliteet ja kättesaadavad tulekustutid või peavad olema paigaldatud tuleohuklassile ja paigaldise liigile ning suurusele vastavad tulekustutusseadmed.

Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs Kallavere-Ülgase teelt. Juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad.

Planeeringualal puudub tsentraalne veeühendus. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub kinnistul Kanala (24504:004:0296), mis jääb u 150 m kaugusele itta ja lähimad hüdrandid asuvad Kallavere-Ülgase tee maa-alal, u 2 km kaugusel planeeringualast läänes.

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise alajaamale ja liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;

- servituudivajadusega ala planeeritud elektrimaakaabelliinile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektrimaakaabelliinile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pihlaka maaüksus (24504:004:0060)

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektrimaakaabelliinile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

4.9. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Tehnovarustuse koondplaan AS-05.

4.9.1. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 02.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 459946.

Detailplaneeringu alal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alates keskpinge õhuliini mastist 104 Pihlaka kinnistult (katastritunnusega 24504:004:0060).

Planeeritud alajaama on ette nähtud Elektrileviga liitumispunkt, mis paikneb 10 kV keskpinge mõõtekambris.

Planeeritud alajaama teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeritud alajaama soovituslik asukoht on ette nähtud krundi piirialale, mis piirneb planeeritud kergliiklustee krundiga (pos 2).

Päikesepaneelide moodulid ühendatakse elektrimaakaabelliinidega, mida mööda suunatakse toodetav elekter päikeseelektrijaama alajaama. Päikeseelektrijaama alajaamast kuni ühinemispunkti rajatakse elektrimaakaabelliin.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on ette nähtud tagada servituudialadega, ka väljaspool detailplaneeringuala planeeritud kaablitrassidele on määratud servituudi alad.

Elektrikaablid planeerimine sõidutee alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega.

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.

Välisvalgustus

Soovi korral on lubatud välisvalgustuse rajamine. Välisvalgustite toited on ette nähtud planeeritud liitumiskilbist ning lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites, kui on teada välisvalgustusega asukohtade vajadus. Välisvalgustuse kavandamisel arvestada, et päikeseelektrijaama teenindavate rajatiste (õist) üle valgustamist tuleks vältida mõistlike valgustuslahendustega. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade (sh lähialas paikneva kaitsealuste linnuliikide elupaiga) valgustamist. Täiendavalt on soovitatav kaaluda veel liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse ja väljalülitust.

4.9.2. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Planeeringualale jääval kinnistul Kalda puudub tsentraalne veeühendus kui ka ühendus ühiskanalisatsiooniga. Detailplaneeringuga ei kavandata planeeringuala liitumist ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga.

4.9.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Kuna suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks ja juhtimiseks. Päikesepaneelide all säilib looduslik maapind ja tagatud on sademevee imbumine pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele, sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Detailplaneeringu KSH vajaduse välja selgitamiseks koostati KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (Jõelähtme vallas Ülgase külas Kalda maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja LEMMA OÜ), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist ei ole vaja läbi viia Jõelähtme vallas Ülgase külas Kalda maaüksuse detailplaneeringule järgnevatel põhjustel:

- kavandatav tegevus ei põhjusta olulist looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist;
- planeeringuala kattub osaliselt kaitsealuse Ülgase merikotka püsielupaigaga. Merikotka püsielupaiga ulatuses ei ole ehitustegevus lubatud. Püsielupaigale ebasoodsa mõju vältimine on võimalik rakendades leevendavaid meetmeid;
- kavandatav tegevus ei avalda olulist ebasoodsat mõju rohevõrgustikule ja ala bioloogilisele mitmekesisusele; detailplaneeringu realiseerimisega ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks ebasoodsat mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- planeeringuga ei kaasne ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele. Kavandatud tegevusega ei ole oodata mõju Ülgase loodusala kaitse-eesmärkidele ega terviklikkusele;
- kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne liikluskoormuse, müra- ja õhusaaste suurenemist ning ülennormatiivsete saastetasemete esinemist; kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
- alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale majandustegevusele;
- kavandatava tegevusega ei kaasne avariolukordade esinemise tõenäosuse kasvu;
- päikeseelektrijaamade rajamisel väheneb fossiilsete kütuste põletamisel tekkiva elektrienergia tootmise vajadus, mis läbi paiskub sama koguse energia tootmisest õhku vähem heitgaase ja kasvuhoonegaase. Seetõttu on õhukvaliteedile ning kliimale avaldatav tegevusega kaasnev mõju positiivne.
- lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringuga kavandatud mahus päiksepargi rajamisel antud asukohas olulist ebasoodsat keskkonnamõju.
- puuduvad muud olulised asjaolud, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajadust.

KSH eelhindangust järeldub, et merikotka püsielupaiga suhtes ebasoodsa mõju vältimiseks on vajalik leevendavate meetmete rakendamine. Meetmed võimaliku ebasoodsa mõju vähendamiseks ja positiivsete mõjude võimendamiseks:

- Vältida ehitustegevust lindude pesitsusperioodil 15. veebruarist kuni 31. juulini. Meede välistab alal pesitsevate lindude pesitsushäiringu põhjustamist ja linnupoegade hukkumist. Kuna tegu on merikotka püsielupaiga vahetus läheduses paikneva alaga, siis tuleb vältida pesitsusaegseid häiringuid.
- Päiksepargi edasisel käitamisel vältida inimese kohalolekut nõudvaid suuremaid hooldustöid 15. veebruarist kuni 31. juulini vältimaks merikotka pesitsusaegset häiringut.

- Kavandada ligipääs päikesepargi alale planeeringuala lõunaosast (st võimalikult kaugelt püsielupaiga alast). Eelistada maakaablite kasutamist. Kui see ei ole võimalik, siis uute elektriõhuliinide puhul kasutada linnumärgiseid.
- Ehitamisel tekitada võimalikult vähe taimestiku ja mullapinna häiringuid. Vältida herbitsiidide kasutamist päikesepargi alal.
- Päikesepargile piirdeaia rajamisel kavandada aed maapinnast 10 – 20 cm kõrgemale tõstetuna, nii et väiksemad ja keskmise suurusega loomad sealt läbi pääsevad. Seejuures on vaja tagada, et tarade all ja üleval servas ei oleks teravaid orasid, mille vastu loomad end vigastada võivad. Kuna tegu on linnustiku osas tundliku alaga, siis võrkaia kasutamisel on soovitatav muuta see lindudele paremini nähtavaks, nt kasutada sarnast lahendust nagu maanteede äärsete ulukitõkkeaedade puhul.
- Taastada/rajada päikesepaneelide vahel ehitustegevuse lõppedes liigirikas ja tolmeldajatele sobilik niidukooslus. Kuna päikesepargi rajamiseks raadatakse metsaala, siis liigirikkuse kao kompenseerimiseks on soovitatav rajada paneelide vahele niidule iseloomulik liigirikas (sh õistaimede rikas) taimekooslus. Niidukooslus pakuks elu ja toitumispaika putukafaunale (sh päevaliblikatele ja tolmeldajatele), mis omakorda suurendab toidubaasi lindudele. Koosluse rajamiseks tuleb kasutada kodumaiseid seemnesegusid, mille täpsemal valikul on asjakohane konsulteerida botaanikuga.
- Päikesepargi hooldamisel eelistada harvemat ja hilisemat niitmist tõstmaks ala elustikulist mitmekesisust. Niidetav hein on soovitatav koristada (mitte hekseldada ega alale jätta).
- Ehitustegevuse käigus maa seest välja tulnud kive on soovitatav kasutada päikesepargi alal haljastuselementidena – rajada kivihunnikuid. Kivihunnikud pakuvad elu- ja varjepaiku roomajatele ning kahepaiksetele, kellele päikesepargi alale tekkiv kooslus võiks olla sobilik elupaik. Sama soovitus kehtib päikesepargi rajamisel tekkivate kändude suhtes. Kändudest on soovitatav teha puidukuhjatisi. Tegu on elupaigaga paljudele organismidele – putukatele, siilidele, samblikele, sammaldele, seentele ja pisiimetajatele.

6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	7,0 ha
Kavandatud kruntide arv	2
Krunditava ala maa bilanss:	
tootmismaa	68089 m ² 98,1%
transpordimaa	1311 m ² 1,9%

Haljasala 50,0%

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- maaüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimine.
- Planeeringuala juurdepääsu ristumiskoht 11101 Kallavere-Ülgase teega tuleb välja ehitada enne päikesepargile ehitusloa väljastamist.