

TÖÖ NR DP-2023/379

Ülgase küla Mäe maaüksuse detailplaneering

Detailplaneering

PLANEERINGU KOOSTAMISE
TELLIJA:

JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK:

Mäe kinnistu kaasomanike aiandusühing
Energia 7-12, Ülgase küla 74220
Jõelähtme vald, Harju maakond
Reg 80209576

HUVITATUD ISIKU ESINDAJA:

Virgo Saar
Mäe kinnistu kaasomanike aiandusühingu
juhatuse liige
+372 80209576
kkzxxx@gmail.com

PLANEERIJA:

ConArte OÜ
Päevälja 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	5
5.1	Krundi jaotus	5
5.2	Krundi ehitusõigus	5
5.3	Ehitise arhitektuurinõuded	6
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
5.6	Vertikaalplaneerimine	7
5.7	Tehnovõrkude lahendus	7
5.8	Keskkonnakaitse	8
5.9	Keskkonnakaitsealased nõuded	9
5.10	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHADE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE	9
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	10

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvööndi skeem	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Põhijoonis	DP-04

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Detailplaneeringu asub Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Ülgase küla edelaosas.

Planeeringuala hõlmab Mäe maaüksust (katastritunnus: 24504:004:0274; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%) ja on ümbritsetuna teistest aiandusühistute maaüksustest, millede maadel on menetluses olevad või kehtivad detailplaneeringud.

Planeeringuala suurus on 3,2 ha.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Mäe maaüksuse jagamine maatulundusmaa ja transpordimaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse 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 02.11.2023 korraldusega nr 933 on algatatud Ülgase külas Mäe maaüksuse detailplaneering. Sama korralduse lisana on väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne (vt. Lisa 1, menetlusedokumendid).

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;
- 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;
- 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 Geoalus OÜ, töö nr 23-G499 aastal 2023.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud:

- Mardi 4 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433);
- Ülgase küla Idapilpa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 27.10.2022 korraldusega nr 1027);
- Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 25.01.2024 korraldusega nr 82);
- Ülgase küla Kirdepilpa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 20.01.2022 korraldusega nr 55).

Tegemist on aiandusühistute maaüksustega. Eelnimetatud detailplaneeringute eesmärk oli kavandata maatulundusmaa maa-ala jagada kruntideks, ette näha kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ning tehovarustuse lahendamine. Käesolevalt on enamuse eelnimetatud planeeringud kehtestatud jagatud kinnistud katastrisse kantud.

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 valdavas 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 Mäe maaüksus (katastritunnus: 24504:004:0274; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala 3,16 ha) asub Ülgase küla edelaosas Jõelähtme vallas. Planeeritava ala suuruseks on määratud 3,2 ha.

Planeeringuala piirneb põhjast Kure teega (kü 24501:001:0478), idast Viimsi metskond 375 kinnistuga (kü 24501:001:0166), lõunast MäGINE tee 25 kinnistuga (kü 24501:001:2672), MäGINE teega (kü 24501:001:2667), MäGINE põik 6 kinnistuga (kü 24501:001:2685), Kivinurmepõik 13 kinnistuga (kü 24501:001:0997) ja läänest Sule tee 12 kinnistuga (kü 24501:001:0996), Sule tee 14 kinnistuga (kü 24501:001:0995), Sule tee 16 kinnistuga (kü 24501:001:0994), Sule tee 1 kinnistuga (kü 24501:001:0992), Sule tee 3 kinnistuga (kü 24501:001:0993) ning põhjast Pisipilpa maatulundusmaa kinnistuga (kü 24501:004:1064).

Tabel 1. Planeeringuala naaberkinnistud

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Kure tee	24501:001:0478	Transpordimaa 100%
Viimsi metskond 375	24501:001:0166	Maatulundusmaa 100 %
MäGINE tee 25	24501:001:2672	Maatulundusmaa 100 %
MäGINE tee	24501:001:2667	Transpordimaa 100%
MäGINE põik 6	24501:001:2685	Maatulundusmaa 100 %
Kivinurmepõik 13	24501:001:0997	Maatulundusmaa 100 %
Sule tee 12	24501:001:0996	Maatulundusmaa 100 %
Sule tee 14	24501:001:0995	Maatulundusmaa 100 %
Sule tee 16	24501:001:0994	Maatulundusmaa 100 %
Sule tee 1	24501:001:0992	Maatulundusmaa 100 %
Sule tee 3	24501:001:0993	Maatulundusmaa 100 %
Pisipilpa	24501:004:1064	Maatulundusmaa 100 %

Planeeringualast ca 2 km kaugusele jääb Maardu linn. Maardu linnapiirides asuvad Kallavere kauplus, Maardu konstaablijaoskond, Kallavere haigla, Maardu gümnaasium, Maardu Peaingel Miikaeli kirik ja ka Maardu linnavalitsus.

Planeeringuala ümbritsevad aianduspiirkonnad, kus peamiselt asuvad aiamaad, kasvuhooned, abihooned ja suvilad ning tegeletakse potipõllundusega.

Planeeringuala on kasutusel aiamaadena kus paiknevad eriilmelised aiamaad koos kasvuhoonetega.

Planeeringuala kontaktvööndis aiandusühistute aiamaad on tekkinud 1980. aastate keskpaigas. Tegemist on 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.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud munitsipaalomandis olevalt Kure teelt (kü 24501:001:0478), läbi Pisipilpa maaüksuse (Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringu on kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 25.01.2024 korraldusega nr 82).

Mäe maaüksuse absoluutkõrgused jäävad vahemikku 37.50 – 42.50 m, langusega lõuna suunas (veekogu-tiigi).

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

Vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 02.11.2023 korraldusele nr 933 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.

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.

Geodeetilise märgi kaitsevöönd

Planeeringualas ühtegi geodeetilist punkti ei asu. Küll aga paikneb Kure põik 17 maaüksusel geodeetiline punkt nr 5697, mille kaitsevöönd ulatub Kure teele.

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 kivis paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd 3 meetrit märgi keskmeest.

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

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

5.1 Krundijaotus

Planeeringuga jaotatakse Mäe maaüksus 30-ks krundiks. Olemasolev 100% maatulundusmaa sihtotstarve säilib moodustatud pos 1 kuni pos 29 kruntidel. Lisaks on juurdepääsu tagamiseks välja krunditud teemaakrundid pos L1, millele on ette nähtud 100% transpordimaa sihtotstarve.

Kruntidele määratud hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada/säilitada hooneid 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. Juhul kui soovitakse olemasolevat hoonet/kasvuhoonet säilitada on lubatud nimetatud ümber tõsta (peavad jääma hoonestusalasse).

5.2 Krundi ehitusõigus

Planeeritud kruntidele pos 1 kuni pos 29 kruntidele on ette nähtud ehitusõigus kuni kahele kasvuhoonele ja ühele abihoonele.

Hoonestusalas on lubatud säilitada/rajada maksimaalselt kaks kasvuhoonet ja üks abihoone (nt põllutööriistade hoiustamiseks). Ebaseaduslikud ehitised seadustada vastavalt detailplaneeringus ette nähtud ehitusõiguse ulatusele.

Maksimaalne lubatud ehitisealune pind kahe 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.

Krundi ehitusõigust vaata vt põhijoonis DP-04.

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 1,5 m. Piirded peavad olema vähemalt 30 % läbipaistvad. Hekid tuleb rajada nii, et võra ei ulataks üle krundipiiri, hekke tuleb pügada, maksimaalse kõrgusega 1,5 m.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis olevalt Kure teelt, läbi Pisipilpa maaüksuse ja läbi eraomandis Sule tee (Kivinurme tee, kü 24501:001:1005). Olemasolevad juurdepääsud säilivad, mille jaoks on varasemalt kokku lepitud ühistute vahelised ligipääsu kokkulepped.

Kehtestatud Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneeringus (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 25.01.2024 korraldusega nr 82, koostanud AB Artes Terrae OÜ, töö nr 21024DP3) on Pisipilpa maaüksus jagatud kruntideks. Pisipilpa planeeringus on olemasolev tee välja krunditud (joonis nr 4, pos 16, pos 17). Tee on ette nähtud eraomandisse ja teele on seatud juurdepääsu servituut.

Samuti on Mäe maaüksuse planeeringus juurdepääsu osas arvestatud kehtestatud Idapilpa planeeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 27.10.2022 korraldusega nr 1027, koostanud Skepast & Puhkim OÜ, töö nr 2020_0077) üldise lahenduse kontseptsiooniga. Planeeringuala ulatuses on Mäe teele moodustatud eraldi teemakrunt pos L1. Pos L1 krunti on ette nähtud eraomandisse (käesolevalt, Mäe kinnistu kaasomanike aiandusühing).

Planeeritud pos L1 kinnistule on kavandatud juurdepääsu servituudi seadmise ettepanek:

- moodustatud pos 1 - pos 29 igakordsete kinnistute omanike kasuks või eelmainitud kinnistud on ette nähtud pos L1 kaasomandisse;
- juurdepääsuservituut tehnovõrguvaldajate kasuks;
- juurdepääsuservituut operatiivautode kasuks;
- juurdepääsuservituut vastavalt Idapilpa detailplaneeringus (töö nr 2020_0077) toodule igakordsete kinnistu omanike kasuks.

Planeeritud pos 2 ja pos 3 juurdepääs on ette nähtud läbi Pisipilpa maaüksuse (Pisipilpa detailplaneeringus kavandatud eraomandisse ette nähtud pos 17 transpordimaa kinnistu) ja eraomandis Sule teelt (Kivinurme tee). Juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud servituut.

Teede kasutamisega seotud tingimused ja proportsionaalne osakaal lepitakse kokku edasises servituudi seadmise lepingus või vastavas kohustuste seadmise halduselepingus. Tee hooldus- ja remondikohustuste eest vastutaksid igakordsed omanikud.

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

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

Alal on tagatud ümberkeeramise alad pos 4 ja pos 8 juures.

Eraldi kergliiklusteid alale ei kavandata.

Parkimine

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

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolevat haljastust tuleb säilitada võimalikult suures mahus. 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

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.

Veevarustus ja kanalisatsiooni varustus

Vee ja kanalisatsiooni varustuse planeerimise aluseks on 18.03.2024 OÜ Loo Vesi tehnilised tingimused nr 010/2024.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse perspektiivseks tagamiseks on planeeritud teemaa koridorisse isikliku kasutusõigusega alad, mis on ette nähtud torustikke rajamiseks ja hooldamiseks OÜ Loo Vesi kasuks.

Perspektiivselt on võimalik detailplaneeringualale vett saada väljavõttega Kure teel asuvast veetorustikust. Ajutisel võib kastmisvee saamiseks rajada/säilitada iga kinnistu kohta ühe salvkaevu.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Kasutusõiguste alad näha ette kaablitele ja vk-torustikele teine teisel pool teed;
- Kõik projektid kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga;
- Projekteerimise käigus sõlmida kõigile kavandatud tehnovõrkude alustele maadele vastav isiklik kasutusõigus Loo Vesi OÜ kasuks ulatusega 2m välimise toru teljest kummalegi poole.

Sademevarustus

Sademeveevarustuse planeerimise aluseks on 18.03.2024 OÜ Loo Vesi tehnilised tingimused nr 010/2024. Sade- ja pinnaveed immutada oma kinnistul, vältida sade- ja pinnavete juhtimist naaberkinnistutele.

Tuletõrjeeve varustus

Abihoone ja kasvuhoone kavandamisel tuleb arvestada 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku. 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.

Tuletõrjeevevarustuse planeerimisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus“ Osa 6 Tuletõrjeevevarustus ning 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõude, tingimused ja kord“. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha 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.

Välise tulekustutusvee lahenduse kavandamisel on arvestatud lähipiirkonnas Pisipilpa (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 25.01.2024 korraldusega nr 82) detailplaneeringuga. Pisipilpa detailplaneeringus on planeeritud eraldi kinnistu (käesolevas planeeringus pos 2 kõrval kinnistu), kuhu kavandatud tuletõrjevee mahuti, millele on planeeritud kuivhüdrant. Kehtestatud Idapilpa planeeringust (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 27.10.2022 korraldusega nr 1027) tulenevalt on tulekustutuslahendus ette nähtud olemasoleva tiigi baasil kuhu on rajatud kuivhüdrant (tänaseks realiseeritud).

Käesolevalt on planeeringus teemaale (pos L1) ette nähtud tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga. Tulekustutuslahendus katab 200 m teenindusraadiuse.

Tulekustutuslahenduse välja töötamisel kaaluda koostööd Pisipilpa arendusega – mahuti ühiseks rajamiseks Pisipilpa detailplaneeringus ette nähtud asukohta, mis tagaks tuletõrjevarustuse vajaduse ka Mäe kinnistu detailplaneeringus. Kokkuleppe saavutamisel, eelnevast tulenevalt, planeeringualale täiendavaid tuletõrjevee mahuteid ei rajata.

Juhul kui käesolev detailplaneering realiseerub enne Pisipilpa detailplaneeringut või kokkulepet ei saavutata, tuleb pos L1 teemaale, planeeritud alajaama vahetuslähedusse ette näha tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga.

Tuletõrjesüsteem ja veevajaduse maht ning asukoht täpsustada ehitusprojekti faasis.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 23.02.2024 edastatud tehnilised tingimused nr 468118.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama AJ9567:(Rae) baasil, mis asub Sõstra tee ja Kure tee lõik 1 kinnistute piiril.

Soovitav võrguühenduse ja mõõtesüsteemide andmed: faaside arv 3 ja 180 A.

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

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

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Olemasolevast alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite 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.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5.8 Keskkonnakaitse

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millest tingitult tuleks koostada keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei oma negatiivset mõju keskkonnale. Vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 02.11.2023 aasta detailplaneeringu algatamise korraldusele nr 933 ei algatata keskkonnamõju strateeglist hindamist.

Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservaru 2. plokil. Kavandatavat maatulundusmaa kruntide moodustamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine 2 kasvuhoone ja 1 abihoone rajamiseks ei halvenda olemasolevat olukorda maavarude kaevandamiseväärsena säilimise ning maavarule juurdepääsu osas.

Detailplaneeringuga nähakse ette planeeritava ala haljastuse korrastamine säilitades maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust.

5.9 Keskkonnakaitsealased nõuded

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Jäätmekäsitlus korraldada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale (Jöelähtme 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 Jöelähtme valla jäätmekavale ja Jöelähtme 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;
- krundid piirata aiaga ja lukustada;
- konkreetset 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 ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE

Tegemist on aiandusühistule kuuluva maaga. Käesolevalt on planeeringuala ebaseaduslikult hoonestatud ning inimeste enda nägemuse alusel tarastatud.

Planeeringu eesmärk on piirkonna heakorrastamine. Kokku lepitud ehitusmahud, tuleohutusnõuded, kruntimine, piirete kavandamine, kommunikatsioonide rajamine, juurdepääsude ning keskkonna tingimustega arvestamine (nt prügi käitlemine) loob keskkonda arvestava, sh turvalise ning loogilise õiguspärase ruumi.

Aiamaade kasutuse jätk võimaldab inimestel jätkata nn potipõllumajandusega, võimaldades tervislikumat eluviisi: liikumine, aiamaade korrashoid ning saaduste tarvitamine. Aiamaade juurde hoone (nt aiatööriistade hoiustamine) ja kasvuhoonete kavandamine korrastab ruumi.

Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservaru 2. plokil. Kavandatavat maatulundusmaa kruntide moodustamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine 2 kasvuhoone ja 1 abihoone rajamiseks ei halvenda olemasolevat olukorda maavarude kaevandamiseväärsena säilimise ning maavarule juurdepääsu osas.

Detailplaneeringuga nähakse ette välja kruntida teemaakrunt ning vajalikud juurdepääsu servituudid. Juurdepääsude lahendamine võimaldab lisaks kohalikel elanikel õiguspärast juurdepääsu nt operatiivautodele.

7 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. kasvuhuone ja 1. abihoonete rajamine.

Käesolev detailplaneering on aluseks olemasolevate hoonete/rajatiste seadustamiseks ja ala korrastamiseks. Planeeringus antakse võimalus 2. kasvuhuone ja 1. abihoonete 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 abihooned 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.