



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

7. juuli 2022 nr 617

Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

MTÜ AÜ Sarapuu (edaspidi *huvitatud isik*) esitas Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Ülgase küla Kure tee 30 maaüksusel sooviga jagada maaüksus 34ks maatulundusmaa krundiks ja määrata ehitusõigus maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks.

Kure tee 30 maaüksus (katastritunnus: 24501:001:1903; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3,68 ha) asub Ülgase küla edelapoolses osas. Planeeritavat maaüksust ümbritsevad Kure tee 5, Kure tee 37, Kure tee 47 ja Kuresilma tee 4 maaüksused.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kure tee 30 maaüksuse jagamine maatulundusmaa ning transpordimaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse sh elektri- ja tuletõrje veevarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 3,68 ha.

Lubatud maksimaalne ehitusõigus maatulundusmaa kruntidel on kuni kolm eraldiseisvat hoonet, ehitisealuse pinnaga kokku 60 m², sh üks abihoone põllutööriistade hoidmiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 40 m² ja kaks kasvuhoonet. Kasvuhoonete ja abihoonete harja kõrgus planeeritavast maapinnast võib olla kuni 5,0 m.

Kõik olemasolevad ja säilitatavad ning kavandatavad hooned peavad jääma detailplaneeringuga määratud hoonetusala sisse. Planeeringu koostamise raames teha ettepanekud servituutide seadmiseks osaühingu Loo Vesi kasuks perspektiivsete vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamise eesmärgil. Planeeringu koostamise käigus arvestada ka sadeveekraavide rajamise vajadusega. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud munitsipaalomandis olevalt Kure teelt.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja kruntidel säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve.

Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil, millest tulenevalt tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd Maa-ametiga.



Keskkonnaagentuuri Eesti looduse infosüsteemi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Samuti ei ole vajalik alata KSH menetlust, kuna käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega ning käesoleval ajal heakorrastamata ja õigusliku aluseta püstitatud hoonetega ala heakorrastamise kavandamisega, mis ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja planeerija Artes Terrae OÜ on sõlminud Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-12-12/11-2022.

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 Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 3,68 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.


Priit Põldma
abivallavanem
vallavanema ülesannetes




Leho Kure
vallasekretär



Lähteülesanne Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: MTÜ AÜ SARAPUU

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: Artes Terrae OÜ

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kure tee 30 maaüksuse jagamine 34ks maatulundusmaa krundiks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse sh elektri- ja tuletõrje veevarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala (suurusega ca 3,68 ha) hõlmab:

2.1.1 Kure tee 30 maaüksust (katastritunnus: 24501:001:1903, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala 3,68 ha);

2.2. Planeeritav ala asub Ülgase küla edelapoolses osas.

2.3. Alale juurdepääs on munitsipaalomandis olevalt Kure teelt.

2.4. Maaüksus on hoonestatud.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.5.1. Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivne tarbevaru 1. plokk ja reservvaru 2. plokk;

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

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

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

3.3 Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

3.3.1. Mardi 4 detailplaneering (kehtestatud 16.03.2017 otsusega nr 433);

3.3.2. Ülgase küla Kurekella detailplaneering (kehtestatud 21.01.2021 korraldusega nr 67);

3.3.3. Ülgase küla Kure tee 46 detailplaneering (algatatud 14.01.2021 korraldusega nr 30);

3.3.4. Ülgase küla Kuresilma tee 2 ja lähiala detailplaneering (algatatud 25.06.2021 korraldusega nr 550).

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 paber kandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).

4.4. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugi plaan, põhijoonis ja tehno võrkude koond plaan. Planeeringulahenduse väljatöötamisel vajadusel kaasata vastavat pädevust omavad spetsialistid.

4.4.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

4.4.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning vajadusel liitumispunktid tehno võrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehno võrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehno võrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib.

4.4.3. Tugi plaanile, mõõdus 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.4.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.

4.4.5. Tehno võrkude koond plaanil anda tehno võrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.

4.4.6. Liiklusskeemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked koos tehno võrkudega. Parkimise korraldamine näha ette oma krundil. Vastavalt Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringule näha ette riigitee äärde kergliiklustee. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklustee eraldada sõiduteest vahe ribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda normidest.

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, tehno võrkudega varustuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.4.8. Detailplaneeringuga moodustatakse krundid, mis järgivad võimalikult suurel määral kokku lepitud maakasutust. Planeeringuga määratakse kruntidele hoonestusala, mis jääb reeglina krundi piirist 4 m kaugusele ja selle ala sisse peavad jääma nii olemasolevad, säilivad kui ka kavandatavad hooned. Hooned, mis jäävad hoonestusalast välja, tuleb märkida likvideeritavaks.

4.4.9. Uute teemaade kavandamisel määrata teemaa minimaalseks laiuseks 7m ja sõidutee minimaalseks laiuseks 4,5 m. Kui teemaa krunt liitub olemasoleva, juba varem moodustatud teemaa krundiga, tuleb see lahendada sarnaselt. Erandit võib kaaluda lühikese tupiktee ja/või ühesuunalise tee teenindamiseks kavandatava maa moodustamise korral.

4.4.10. Kruntidele on lubatud rajada kokku kolm eraldiseisvat hoonet, ehitisealuse pinnaga kokku 60 m²: üks maatulundusmaad teenindav abihoone (tööriistakuur), maksimaalselt 40 m² ja kaks kasvuhoonet. Kasvuhoone ja abihoone harja suurimaks kõrguseks olemasolevast maapinnast võib olla kuni 5,0 m. Kavandatavate ja säilivate hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonda. Mitte kasutada välisseinte viimistlusmaterjalidena plekki, plastikut ja muid imiteerivaid materjale. Värvilahenduses eelistada rahulikke, pastelseid toone.

4.4.11. Kavandatavate piirete maksimaalseks lubatud kõrguseks on 1,5 m. Piirete läbipaistvus peab olema minimaalselt 30%. Lubatud on kavandada puitlippaedu, võrkpiirdeid jms ning looduslikke piirdeid ehk hekke. Hekid tuleb rajada nii, et võra ei ulataks üle krundipiiri, hekke tuleb pügada, maksimaalse kõrgusega 1,5m.

4.4.12. Detailplaneeringuga lahendatakse moodustatavate kruntide varustamine elektriga. Vee- ja kanalisatsiooni varustuse perspektiivseks tagamiseks tuleb reserveerida (teemaa alasse, min laiusega 4m) servituudialad perspektiivsetele torustikele OÜ Loo Vesi kasuks.

4.4.13. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaazvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata võimalusel maapinna tõstmise vajadus.



4.4.14. Tuleohutus tagatakse naaberkruntidel paiknevate hoonete omavahelise 8m laiuse kujaga ja planeeringualale tuletõrje vee tarbeks mahutite kavandamisega. Kui kaks hoonet paiknevad üksteisele lähemal kui 8 m tuleb hooned lammutada või ümber tõsta.

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 riigihalduse ministri 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 kontaktvõõndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.

6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil, sh üks eksemplar originaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

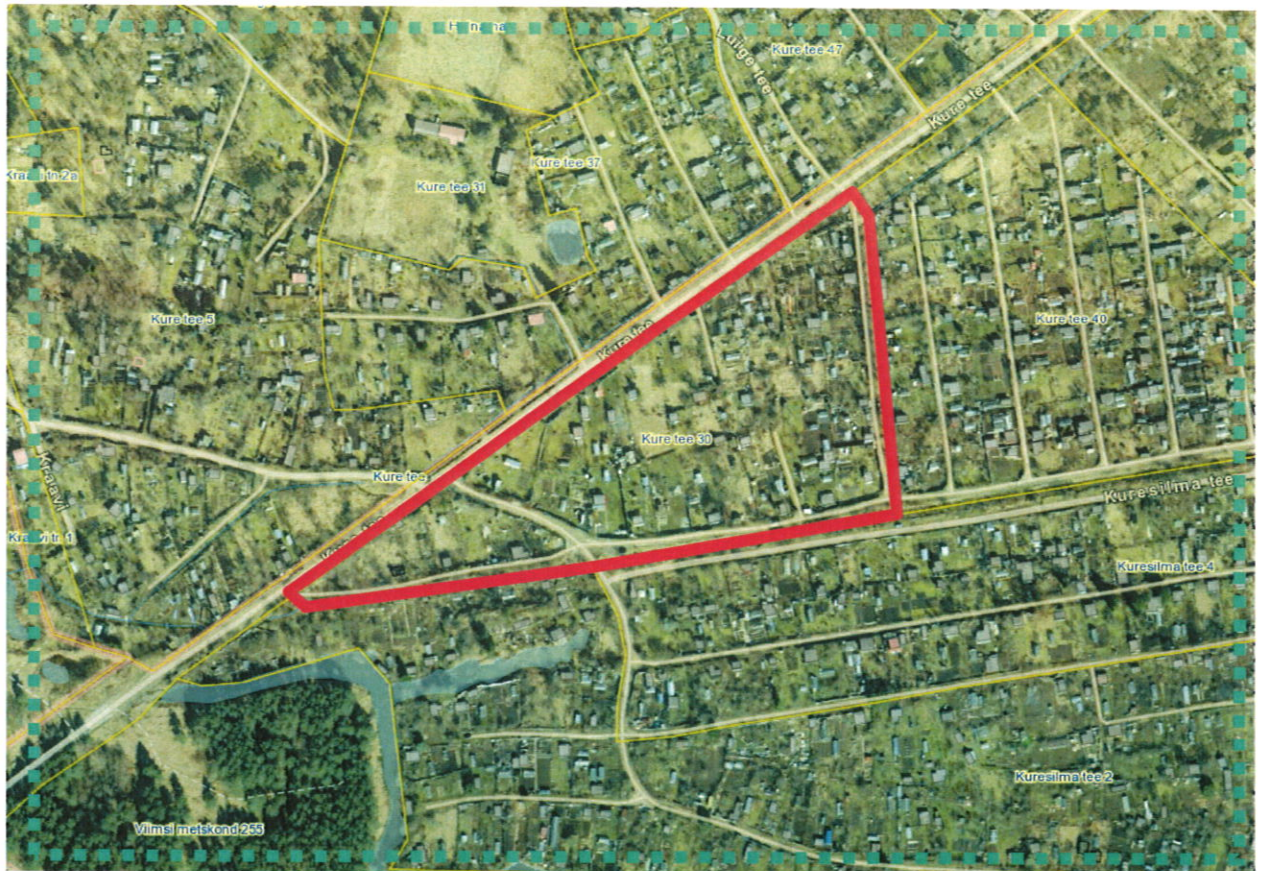
6.1.3. Kehtestamiseks 2 (kahes) eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusedokumentidega) digitaalselt CD-l. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.

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



7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem

Planeeritav ala
Kontaktvööndi piir



Koostaja:
Jelizaveta Sibul
planeerimisnõunik

