

<b>Töö number</b>	2021-0003
<b>Detailplaneeringu koostamise korraldaja</b>	Jõelähtme Vallavalitsus Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, 74202 Telefon: 60 54 887; e-post: kantselei@joelahtme.ee
<b>Huvitatud isik</b>	Aiandusühistu Keemik MTÜ Ringi tn 9-38, Maardu linn, 74116 e-post: arnold.gaav@gmail.com
<b>Detailplaneeringu koostaja</b>	Skepast&Puhkim OÜ Laki põik 2, 12919 Tallinn Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795
<b>Kuupäev</b>	oktoober 2021

## Ülgase küla Kure tee 46 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering



Alus: Google maps

## Sisukord

<b>SISSEJUHATUS.....</b>	<b>3</b>
<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED .....</b>	<b>4</b>
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk .....	4
1.2. Planeeringu koostamise alused .....	4
1.3. Teostatud uuringud.....	4
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD .....</b>	<b>5</b>
2.1. Olevad kitsendused .....	5
<b>3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS .....</b>	<b>7</b>
<b>4. PLANEERINGU LAHENDUS.....</b>	<b>8</b>
4.1. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	8
4.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine.....	8
4.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded .....	8
4.4. Liikluskorraldus ja parkimine .....	11
4.5. Keskkond ja haljastus .....	12
4.5.1. Jäätmekäitlus .....	12
4.6. Tuleohutuse tagamine .....	12
4.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	12
4.8. Servituudivajadus.....	13
<b>5. TEHNOVÕRGUD .....</b>	<b>14</b>
5.1. Elektrivarustus.....	14
5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	14
5.3. Tulekustutusvesi .....	15
<b>6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>15</b>

## Joonised

1. Asukohaskeem	
2. Kontaktvöönd	M 1:5000
3. Tugijoonis	M 1:500
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

## Sissejuhatus

Jõelähtme vallas *Ülgase küla Kure tee 46 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering* algatati 14. jaanuaril 2021.a Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 30. Algamise korralduse kohaselt on tegemist üldplaneeringukohase planeeringuga.

Detailplaneeringu koostamisega selgitatakse välja võimalused planeeritava ala kruntideks jaotamiseks ning kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks abihoone ja kasvuhoonete rajamiseks. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga juurdepääsud ja tehnovõrkude võimalik asukoht, heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted ning servituudivajadused.

Planeeringu menetlemise olulisemad etapid on toodud Tabel 1.

**Tabel 1. Planeeringu menetlemine**

Menetlus	Aeg	Tegevus
Algatamine	14.01.2021	Jõelähtme vallavalitsuse korraldus nr 30
Planeeringu eskiislahenduse tutvustamine		
Planeeringu kooskõlastamine		
Planeeringu vastuvõtmine		
Avalik väljapanek		
Planeeringu kehtestamine		

## 1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

### 1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Algamise korralduse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks planeeritava ala jagamine maatulundusmaa kruntideks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ühe abihoone ja kuni kahe kasvuhoone rajamiseks; juurdepääsuteede lahendamine ning tehniliste kommunikatsioonide lahendamine (elekter ja sademevee kanalisatsioon); keskkonnatingimuste seadmine kavandatu elluviimiseks.

Lisaks Kure tee 46 katastriüksusele on planeeringualasse haaratud ka Kivi tee 14 (katastri tunnus 24501:001:0936) ning Kivi tee 16 (katastritunnus 24501:001:0937) maaüksused, kuna nende katastripiirid ei vasta tegelikule olukorrale ja maaüksuse kasutusele.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgiks on keskkonna loomine, kus väliruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud; juurdepääsude ning hea ühenduse tagamine olemasolevate ning planeeritavate liikumisteede ning sõlmpunktide vahel, luues tervikliku tänavaruumi.

### 1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alused:

- Ülgase küla Kure tee 46 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, Jõelähtme Vallavalitsuse 14.01.2021 korraldus nr 30;
- Lisa 1 Lähteülesanne Ülgase küla Kure tee 46 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Jõelähtme valla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40;
- Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483);
- Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433).

### 1.3. Teostatud uuringud

Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringud:

- Maa-ala topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, töö nr GD-21-005, TOP Geodeesia, veebruar 2021.

Planeeringu koostamisel on kasutatud ka Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

## 2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Jõelähtme vallas Ülgase küla edelaosas Kure tee äärde jääval aiandusühistute alal. Planeeritava ala suuruseks on ca 8,26ha.



**Joonis 1.** Paiknemine. Väljavõte maa-ameti kaardilehelt

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu järgi paikneb käsitletav ala hajaasustuses, mille juhtotstarve on määratlemata.

Maa-ameti kaardiinfo andmed planeeritava ala kohta:

Aadress	Katastri tunnus	Pindala m²	Sihtotstarve
Kure tee 46	24501:001:1804	8,26ha	Maatulundusmaa 100%
Kivi tee 14	24501:001:0936	868 m²	Maatulundusmaa 100%
Kivi tee 16	24501:001:0937	802 m²	Maatulundusmaa 100%

Planeeritav ala puhul on tegemist maa-alaga, mis on kasutuses aiandusmaadena. Maa-ala on aiandusühistu liikmete vahel kasutamiseks jaotatud vastavalt omavahelistele kokkulepetele. Planeeritavale alale on hulgaliselt rajatud ebaseaduslike ehitisi – piirdeaiaid, aiamajad, kuurid jms.

Kogu planeeritav ala jääb Maardu graniidimaardla kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokile ja aktiivse reservvaru 2. ploki alale.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud munitsipaalomandis olevalt Kure teelt. Aiandusühistusesed teed on pinnaskattega.

Planeeritava ala piires tehnoõrgud puuduvad, rajatud on salvkaevusi.

Keskonnaregistri Keskonnateabe Keskuse EELIS andmete kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid.

### 2.1. Olevad kitsendused

Planeeringualale ulatuvatest olemasolevatest kitsendustest annab ülevaate Tabel 1.

**Tabel 1. Olemasolevate kitsenduste ülevaade.**

Valdkond	Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse nimetus	Ulatus
Tee	Kure tee	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Kitsendused vastavalt Ehitusseadustikule.	10 m (mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast)
Maardla	Maardu maardla	Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivne tarbevaru 1.plokk	Kogu ala vastavalt Maapõueseadus §5, 14 ja 15
		Maardu kristalliinse ehituskivi reservvaru 2.plokk	
	Geodeetiline märk nr 5693	Geodeetilise märgi kaitsevöönd	3m



### 3. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Ülgase küla edela piiril vahetult Kure tee ääres. Kure teest põhja poole jääb Kallavere küla.

Planeeringuala kontaktvööndis on tegemist piirkonnaga, mis tekkis 1980. aastate keskpaigas kui linna elanikele anti ajutiseks kasutuseks aiamaad. Aja jooksul on alad hoonestatud, rajatud puu- ja köögiviljaaiaid. Ümbruskond on kaootiline. Ehitatud on kõikvõimalikest kättejuhtuvatest materjalidest. Piiretena on kasutatud näiteks eterniidi tükkidest, presendist, kilest, katuseplekkidest ehitatud „aedu“.

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. Kontaktvööndi joonisel on ära näidatud kehtestatud ja algatatud naaberplaneeringud piirkonnas.

- Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483;
- Mardi 4 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433;
- Ülgase küla Kurekella maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 21.01.2021 korraldusega nr 67;
- Ülgase küla Kirdepilpa maaüksuse detailplaneering, algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 16.04.2020 korraldusega nr 297;
- Ülgase küla Idapilpa maaüksuse detailplaneering, algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 19.11.2020 korraldusega nr 970;
- Kallavere küla Rohelise maaüksuse ja lähiala detailplaneering, algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 23.07.2020 korraldusega nr 569;
- Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneering, algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 25.03.2021 korraldusega nr 280;
- Ülgase küla Kuresilma tee 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 25.06.2021 korraldusega nr 550.

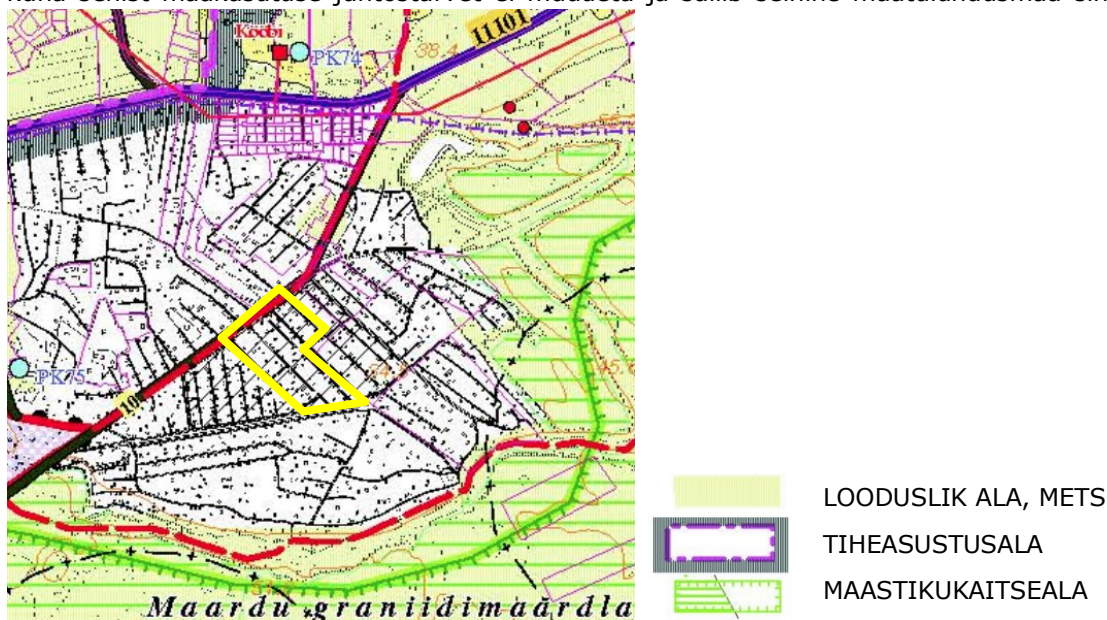
## 4. Planeeringu lahendus

Detailplaneeringuga luuakse tingimused alale olemasoleva aiandusmaa korrastamiseks lähtudes kruntide moodustamisel aiandusühistu liikmete varasematest omavahelistest kokkulepetest maa kasutamise osas.

Detailplaneeringuga jaotatakse planeeritav ala 88-ks maatulundusmaa sihtotstarbega ning 7-ks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, kus moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele määratakse ehitusõigus ühe kuni 1 maapealse korrusega abihoone ja kahe kasvuhoone rajamiseks.

### 4.1. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Vastavalt kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) asub Kure tee 46 maaüksus ja selle lähiala hajaasustusalal, millele maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja säilib seinine maatulundusmaa sihtotstarve.



**Joonis 3.** Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringust. (Planeeringuala piiritletud kollase joonega)

### 4.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Planeeringuala koosneb Kure tee 46, Kivi tee 14 ja Kivi tee 16 katastriüksustest. Detailplaneering teeb ettepaneku olemasoleva Kure tee 46 katastriüksuse jagamiseks ning uute kruntide moodustamiseks. Kure tee katastriüksust kajastatakse planeeringualas juurdepääsu tagamiseks.

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus.

### 4.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu lahendusega antakse ehitusõigus ühe abihoone ning kahe kasvuhoone rajamiseks.

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Maa-ameti 16.06.2021 kirjast nr 1-/21/10285-2 *Maardu aluskorra ehituskivi maardlal asuvate aiandusühistute maa-alade hoonestusõigus Jõelähtme vallas Ülgase, Kallavere ja Võerdla külades*. Kruntide kasutamise sihtotstarbeks on põllumajandusmaa –



põllumajandussaaduste tootmiseks kavandatav maa. Kavandatava krundi maksimaalne lubatud ehitisealune pind hoonestusalal on 60 ruutmeetrit, mis hõlmab kõiki kinnistul asuvaid ehitisi. Sealjuures on võimalik rajada maksimaalselt 1 maatulundusmaad teenindav abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 40 ruutmeetrit ning kuni 2 kasvuhoonet. Ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 5 meetrit.

Hoonestusalad on määratud lähtuvalt olemasolevast olukorrast (krundi suurus, naaberhoonete lähedus, juurdepääs). Üldjuhul on määratud hoonestusala kaugus 4m krundipiirist. Väljapoole hoonestusala hooneid rajada ei tohi. Kõik hoonestuslast välja jäävad hooned tuleb lammutada, vastavad ehitised on joonisel kajastatud likvideeritavatena. **Seadustada võib vaid hoonestusalale jäävaid ehitisi lähtudes iga krundi ehitusõigusest.**

**Tabel 3. Kruntide ehitusõigus**

Pos nr	Krundi plan. suurus (m <sup>2</sup> )	Max hoonete ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	Max korruselisus	Max hoone kõrgus maa-pinnast (m)	Max hoonete arv krundil (abihoone+ kasvuhooone)	Tulepüsivus-klass	Planeritud sihtotstarve*
1	1452	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
2	1044	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
3	522	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
4	355	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
5	343	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
6	1171	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
7	827	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
8	1190	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
9	644	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
10	540	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
11	639	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
12	377	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
13	1301	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
14	1101	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
15	805	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
16	769	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
17	408	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
18	949	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
19	951	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
20	706	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
21	844	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
22	925	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
23	319	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
24	1041	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
25	1049	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
26	837	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
27	835	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
28	1266	60	1	5	1+2	TP3	M/MP

29	800	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
30	800	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
31	800	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
32	800	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
33	1100	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
34	900	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
35	1780	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
36	655	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
37	894	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
38	862	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
39	1001	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
40	760	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
41	589	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
42	904	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
43	1600	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
44	1197	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
45	620	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
46	565	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
47	822	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
48	907	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
49	922	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
50	741	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
51	632	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
52	1132	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
53	803	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
54	965	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
55	903	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
56	1000	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
57	600	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
58	601	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
59	1099	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
60	832	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
61	877	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
62	389	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
63	379	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
64	719	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
65	1600	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
66	854	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
67	806	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
68	1010	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
69	738	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
70	369	60	1	5	1+2	TP3	M/MP

71	385	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
72	820	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
73	745	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
74	877	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
75	814	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
76	1531	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
77	1233	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
78	829	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
79	800	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
80	732	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
81	727	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
82	718	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
83	754	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
84	558	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
85	579	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
86	760	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
87	399	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
88	675	60	1	5	1+2	TP3	M/MP
89	1742	-	-	-	-	-	L/LT
90	1343	-	-	-	-	-	L/LT
91	2465						
92	2203	-	-	-	-	-	L/LT
93	403	-	-	-	-	-	L/LT
94	1719	-	-	-	-	-	L/LT
95	964	-	-	-	-	-	L/LT

\*M – maatulundusmaa (katastriüksuse liigi põhjal)/ MP – põllumajandusmaa (detailplaneeringu liigi põhjal); L – transpordimaa/LT – tee ja tänavaa maa-ala.

Hoone lahendus peab materjali ja värvi poolest sobima piirkonda. Lähtuvalt Ehitusseadustiku<sup>1</sup> lisast 1 on iga maatulundusmaale kavandatud ehitise, olenemata selle pindalast, ehitusloa- või teatise kohustuslik. Hoone arhitektuurne lahendus peab olema piirkonda sobilik ning see tuleb eelnevalt kooskõlastada valla arhitektiga.

Tulenevalt maa sihtotstarbest ei ole lubatud igasuguse elukondliku funktsiooni kavandamine, sh aiamaad ja suvilad.

Kohustuslikku ehitusjoont kruntidel ei määrata. Lubatud on piirded, tagatud peab olema aia läbipaistvus vähemalt 30%.

#### 4.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud olemasolevalt Kure teelt ja aiandusühistu siseste teede kaudu. Eraldi kergliiklusteid alale ei kavandata.

<sup>1</sup> Ehitusseadustik<sup>1</sup>, redaktsiooni jõustumise kp 01.03.2021

Olemasolev liiklussagedus ja -koormus alal on väike ning hooajaline. Siiski on olemasolevad teed kitsad, pinnaskattega ning olevaid teid on vaja laiendada. Tee maa-ala kavandatud laiuseks aiandusühistu sisestel teedel on 7 meetrit.

Kavandatavad teed planeeringualal on ette nähtud eraldi transpordimaa sihtotstarbega kruntidena ning jäävad valdavalt ühistu omandisse.

Planeeritavad teed kavandatakse kruuskattega, soovitavalt töödelda tolmuwabaks. Teed on ette nähtud kaheasuunalise liiklusega.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Parkimiskohtade arvu maatulundusmaal ei reguleerita.

#### **4.5. Keskkond ja haljastus**

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

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundisisest krundi omaniku/ valdaja kohustuseks.

##### **4.5.1. Jäätmekäitlus**

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. 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.

#### **4.6. Tuleohutuse tagamine**

Hoonete (abihoone ja kasvuhoone) projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 01.03.2021.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

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. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

#### **4.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused**

Alale on kavandatud põllumajandusotstarbeliste hoonete rajamine, mis tähendab, et alal puudub pidev elanikkond ning järelevalve. Turvalisuse tagamiseks on soovitav rakendada naabrivalve süsteemi, piirata krundid aedadega, rajada väravad ning väravad lukustada.

Krundi kasutamisel planeeringuala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- tagada krundil hea nähtavus;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- hoida planeeritav ala korras.

#### **4.8. Servituudivajadus**

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate servituudi vajaduste seadmiseks.

Planeeringuga nähakse ette servituutide seadmine Oü Loo Vesi kasuks kruntidel kraavide toimimise tagamiseks joonisel näidatud ulatuses. Servituudi seadmise vajadusega ala tuleb täpsustada vastavalt nimetatud rajatiste lahendusele. Kraavile peab olema tagatud vaba juurdepääs.

Servituudivajadus on ette nähtud ka madalpingekaabli rajamiseks ja kasutamiseks laiusega kuni 2m.

## 5. Tehnovõrgud

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.

### 5.1. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ väljastas 17.09.2021 tehnilised tingimused nr 387197.

Planeeringuga määratakse planeeritavate kaablite trassid alates toitepunktist, jaotus- ja liitumiskilpide asukohad ning alajaama asukoht.

Detailplaneeringuala planeeritavate kruntide elektrivarustus on kavandatud 88x3x25A, kokku 3x1550A. Elektrivarustus on ette nähtud planeeritavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest ja jaotuskilpidest toitega planeeritavatelt 0,4kV maakaablilt. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid on planeeritud kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeritavate kilpide toide on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinidega planeeringualale planeeritavast komplektalajaamast. Alajaama asukoht on ette nähtud planeeringualale juurdepääsutee kõrvale POS 23 alale. Alajaamale tagatakse ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeritava alajaama toide on ette nähtud sisselõikega LP2583 mahus planeeritavas keskpinge maakaablis Kure tee ja Kivinurme tee ristmikult.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

### 5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 14.01.2021 korraldusele nr 30 võib planeeringualasse jäävatele moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele rajada salvkaevusid kastmisvee saamiseks.

Loo Vesi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringualale 28.10.2021 nr 149/2021. Vastavalt tehnilistele tingimustele on perspektiivselt ette nähtud servituudialad vee- ja kanalisatsioonitrassidele.

#### Veevarustus

Ühisveevärgi piirkonnas puudub. Veevarustuse lahendamisel on juhitud asjakohastest õigusaktidest ja Jõelähtme valla ÜVK kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamise osas, samuti teiste lähipiirkonna detailplaneeringute kooskõlastatud lahendustest. Planeeringualal on ette nähtud servituudialad ühisveevärgi paigaldamiseks.

Planeeringuala planeeritava veetorustiku liitumine Kallavere küla ühisveevärgiga on ette nähtud liitumisega perspektiivse Kure tee rajatava ühisveevärgi torustikuga.

Võimalik on planeeringuala veetorustiku ringistamine Kuresilma tee perspektiivse veetorustikuga.

Veetorustik nähakse ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks pökk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke.

#### Kanalisatsioon

Ühiskanalisatsioon piirkonnas puudub. Detailplaneeringuala kanaliseerimise lahendamisel juhitud asjakohastest õigusaktidest ja Jõelähtme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise



eeskirjas toodud nõuetest kinnistutelt reovee ärajuhtimiseks, samuti teiste lähipiirkonna detailplaneeringute kooskõlastatud lahendustest.

Detailplaneeringualale on ette nähtud servituudialad ühiskanalisatsiooni rajamiseks ja liitumiseks piirkonna ühiskanalisatsiooniga perspektiivse Kure teele rajatava ühiskanalisatsiooni kaudu.

Kanalisatsioon lahendada võimalikult suures ulatuses isevoolsena. Vältida sade- ja pinnavee juhtimist ühiskanalisatsioonisüsteemi.

### **Sademe- ja pinnasveed**

Sademevesi immutatakse võimalikult iga krundi siseselt. Planeeringualale jäävad ka olemasolevad kraavid, mis on sade- ja pinnavete ning drenaažvete eelvooluks. Käesoleva planeeringuga nähakse ette servituudiala seadmise või sundvalduse ala vajadus planeeringuala sade-, pinnas- ja liigvee ärajuhtimise kraavidele. Kruntide pos 1, 11, 12, 13, 22, 23, 24, 25, 40, 52, 53, 54, 55, 76, 77, 89, 90, 91, 92, 94 omanikud peavad tagama kraavide korrashoiu ja toimimise oma maatüki piires. Lisaks on ettenähtud võimalik kraavitus kruntide 42, 43 ja 44, 75 ja 76 ulatuses.

Kraavile on määratud hooldusala 1 m alates olemasoleva kraavi servast mõlemal kraavi kaldal. Hooldamisele esitatavad nõuded:

- ✓ Peab niitma rohttaimestikku ja peenvõsa
- ✓ Kraavi põhjast, nõlvalt ja kaldalt peab välja raiuma puittaimestiku
- ✓ Raiumisel ei tohi jätta kändusid kõrgusega üle 10cm
- ✓ Niitmis- ja raiejäätmeid ei tohi jätta hooldusalasse.

### **5.3. Tulekustutusvesi**

Antud piirkonnas on tegemist aiamaadega, kuhu on lubatud rajada kuur ja kaks kasvuhoonet. Ala kasutus on valdavalt sesoonne. Väline tulekustutusvee lahendus piirkonnas puudub. Puuduvad ka ÜVK süsteemid

Tuletõrjeveevarustuse planeerimisel on arvestatud EVS 812-6:2012/A2 2017 Osa 6 Tuletõrjeveevarustus 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 tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Tuletõrje veevõtuks nähakse planeeringualale ette kaks tehisklikku maa-alust mahutit, paiknemistega pos 23 ja pos 95. Mahutite teenindusraadius on 200 m. Tuletõrje-veevõtukohale 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.

## **6. Detailplaneeringu elluviimine**

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on aluseks olemasolevate hoonete/rajatiste seadustamiseks. Planeeringuga on antud võimalus igale maatulundusmaa krundile 2 kasvuhoone ja ühe abihoone rajamiseks ja tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritavate ehituskruntidega seotud taristu (tehnovõrgud kruntide piires) ehitab välja krundi omanik. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Tegevuste järjekord:

1. Katastrite moodustamine;
2. Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine;
3. Ebaseaduslike abihoonete/rajatiste likvideerimine ja seadustamine, vajadusel 2 kasvuhuone ja 1-he abihoone rajamine.

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.