

Ülgase küla Kuresilma tee 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Ülgase küla, Jõelähtme vald, Harjumaa



Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Tellija: Jõelähtme Vallavalitsus

Huvitatud isik: AÜ DRUZNÕI-SAD

Töö nr: 21095DP3



Esikaane foto: Maaameti kaldaerofoto

Sisukord

1	Üldosa ja analüüs	5
1.1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	5
1.2	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
1.3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
1.4	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	6
1.5	Geodeetiline alusplaan.....	6
2	Planeeringulahendus.....	6
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	6
2.2	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehno võrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	7
2.2.1	Juurdepääs avalikule teele	7
2.2.2	Veevõrk	7
2.2.3	Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	7
2.2.4	Kütte- ja gaasivõrk.....	7
2.2.5	Elektrivõrk	7
2.2.6	Sidevõrk.....	7
2.2.7	Välisvalgustus	8
2.3	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	8
2.4	Liikluskorralduse põhimõtete määramine	8
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	8
2.6	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	8
2.7	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	8
2.8	Keskonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	8
2.9	Servituutide seadmise vajadus.....	9
2.10	Planeeringu rakendumine	9
3	Arvamused ja kooskõlastused.....	10
4	Graafiline osa (digitaalselt esitatud eraldi failidena)	11
5	Planeeringu lisad.....	12



1 Üldosa ja analüüs

1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 02.09.2021 korraldusega nr 751.

Ülgase küla Kuresilma tee 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, asukohaga Ülgase küla, Jõelähtme vald, Harjumaa, on koostatud Jõelähtme Vallavalitsuse tellimisel ning selle eesmärk on maaüksuste jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Korraldusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine planeeritava alal. Samuti ei ole tarvis algatada KSH menetlust, kuna kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit, vara või heaolu.

Planeeritava ala suuruseks on ca 7,73 ha.

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Kuresilma tee 4 maaüksust (katastritunnus 24501:001:1906), suurus 7,73 ha, sihtotstarve maatulundusmaa.

Planeeritavat maaüksust ümbritsevad põhjast Kure tee 30, Kure tee 40, Kure tee 46 maaüksused. Läänest, lõunast ja idast ümbritseb planeeritavat ala Kuresilma tee 2 maaüksus.

Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis olevalt Kure teelt läbi Kure tee 30 maaüksuse. Eelnevast tulenevalt on planeeringualasse kaasatud ka osa Ülgase küla Kure tee 30 (katastritunnus 24501:001:1903, sihtotstarve maatulundusmaa) maaüksusest ca 780 m² ulatuses.

Maaüksused on seadusliku aluseta osaliselt hoonestatud, maaüksustel paiknevad eriilmelised aiamaad ning kasvuhooned.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) 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 säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve.

Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi väärtuslikke või tundlikke alasid ja maastikke, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.



Tabel 1. Planeeringuala naaberkiinnistud

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Kure tee 30	24501:001:1903	Maatulundusmaa
Kure tee 40	24501:001:1904	Maatulundusmaa
Kure tee 46	24501:001:1804	Maatulundusmaa
Kuresilma tee 2	24501:001:1905	Maatulundusmaa

1.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb mööda Kure teed liikudes Maardu linnapiirist 300 m kaugusele ning paikneb Ülgase külas lõunas asuvas aianduspiirkonnas, kus peamiselt asuvad aiamaad, kasvuhooned, abihooned ja suvilad ning tegeletakse potipõllundusega.

Lähim bussipeatus asub Maardu linnas planeeringualast 1,2 km kaugusel. Maardu linnapiirides asuvad Kallavere kauplus, Maardu konstaablijaoskond, Kallavere haigla, Maardu gümnaasium, Maardu Peaingel Miikaeli kirik ja ka Maardu linnavalitsus.

1.4 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Jõelähtme Vallavalitsuse 2.09.2021 korraldus nr 751.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- koostamisel olev Ülgase küla Kuresilma tee 2 maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme vallavalitsuse 25.06.2021 a korraldusega nr 550);
- koostamisel olev Ülgase küla Kure tee 30 maaüksuse detailplaneering(algatatud Jõelähtme vallavalitsuse 07.07.2022 a korraldusega nr 617);
- Ülgase küla Kure tee 46 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme vallavalitsuse 16.06.2022 a korraldusega nr 558).

1.5 Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on OÜ Geo S.T veebruaris 2022 a koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 22M2006). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on antud L-Est 97 süsteemis ning kõrgused Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000).

2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Kuresilma tee 4 maaüksus on planeeritud jagada maatulundusmaa ja transpordimaa kruntideks. Kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Planeeritud maatulundusmaa sihtotstarbega aianduskrundile võib ehitada kuni kaks kasvuhoonet ja üks abihoonne ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m², sh abihoonne põllutööriistade hoidmiseks ehitisealuse pinnaga kuni 40 m². Hoonestusalad paiknevad igast küljest 4 meetri kaugusel krundipiirist. Olemasolevad hooned, mis asuvad väljaspool hoonestusala ja on krundipiirile lähemal kui 4 m tuleb lammutada või ümber tõsta hoonestusalasse. Hoonestusalas asuvaid olemasolevaid hooneid võib seadustada, kui need vastavad detailplaneeringuga kehtestatud nõuetele.

Krundil Pos 91 tee jääb eraomandisse. Peale kinnistute moodustamist tuleb seada notariaalsed servituudid kõigi kinnistute kasuks, mille juurdepääs teemaa kinnistu kaudu toimub.

Kure tee 30 kinnistule tuleb olemasoleva juurdepääsutee ulatuses seada servituut kõigi kinnistute kasuks, mille juurdepääs seal kaudu toimub.

2.2 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.2.1 Juurdepääs avalikule teele

Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis olevalt Kure teelt läbi Kure tee 30 maaüksuse. Kure tee 30 maaüksusel asuvale olemasolevale juurdepääsuteele on planeeritud servituudi seadmise vajadus kõigi teed kasutatavate kruntide kasuks. Krundil Pos 91 asuvatele juurdepääsuteedele on planeeritud servituudi seadmise vajadus. Kõigi teed kasutatavate kruntide kasuks

2.2.2 Veevõrk

Alale on planeeritud perspektiivne veetoru juurdepääsutee alale. Planeeritud torule on määratud servituudi seadmise vajadus.

2.2.3 Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Alale on planeeritud perspektiivne kanalisatsioonitoru juurdepääsutee alale. Planeeritud torule on määratud servituudi seadmise vajadus.

Reovee kogumine mahutitesse ja immutamine krundil ei ole lubatud.

Kruntidel sademevesi immutada maasse või koguda kokku mahutitesse ning taaskasutada kastmiseks. Soovitav on tee serva rajada nõvad sademevee kogumiseks, juhtimiseks ja immutamiseks.

2.2.4 Kütte- ja gaasivõrk

Kütte- ega gaasivõrku ei ole planeeritud.

2.2.5 Elektrivõrk

Elektrivarustuse on planeerimisel on arvestatud Elektrilevi OÜ 13.06.2022 koostatud tehniliste tingimustega nr 412935.

Planeeringualale on kavandatud asukoht uuele komplektalajaamale koormuskeskme läheduses teemaa krundile Pos 91 (Pos 52 läheduses). Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga LR2583 projekti mahus rajatavasse keskpinge maakaablistesse KPL208022 sisselõikega. Toitekaabel rajatakse Kure tee maa-alale või läbi arendusaladele (Kure tee 46, Kivi tee 16, Kivinurme). Võimalikud asukohavalikud on esitatud joonisel 2, Kontaktvööndi joonis.

Uuest planeeritud alajaamast on kavandatud kruntide toitekaablid ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teelasel. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Tee äärde on reserveeritud perspektiivsetele 10 ja 0,4 kV maakaablitele koridor.

2.2.6 Sidevõrk

Sidevõrku ei ole planeeritud.



2.2.7 Välisvalgustus

Välisvalgustust ei ole planeeritud.

2.3 Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Abihoone arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonda. Mitte kasutada seinte viimistlusmaterjalidena plekki, plastikut ja muid välisilmelt sobimatuid imiteerivaid materjale. Värvilahenduses eelistada pastelseid toone, mis sobituvad piirkonda. Hoone eskiis tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

Planeeritavate hoonete (harja) suurimaks kõrguseks olemasolevast maapinnast võib olla 5,0 m. Katusekallet ei reguleerita.

Piirete maksimaalne kõrgus võib olla 1,6 m. Piirete läbipaistvus peab olema minimaalselt 30%. Lubatud on kavandada puitlippaedu ja võrkpiirdeid, lubatud on ka hekid. Hekid tuleb rajada nii et võra ei ulataks üle krundipiiri, hekke tuleb pügada, et nende kõrgus ei ületaks 1,6 m.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringualale on ligipääs Kure teelt läbi Kure tee 30 maaüksuse.

Kavandatavad teed planeeringualal (Pos 91) on kahesuunalise liiklusega. Teemaa laius on planeeritud vähemalt 7 m, kraaviäärse tee juures rohkem. Tee laiuseks on planeeritud 4,5 m ning mõlemapoolne külgohutuse ala 1,0+1,5 m.

Teekate peab olema tolmuva. Liikluskord on õueala liikluskord, st kõik liiklejad liiguvad samal teel, piirkiirus on 20 km, jalakäija läheduses liikuda sõidukitel jalakäija kiirusega.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, tänavamaal parkimine keelatud.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringuala haljastus tuleb heakorrastada. Olemasolevat haljastust tuleb säilitada võimalikult suures mahus, täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta.

2.6 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud vähemalt 30 m³ tuletõrje veemahutid (vt joonis 4 Põhijoonis). Tuletõrje veemahutid on paigutatud selliselt, et sirgjooneline teenindusraaidus on veeõtukohal kuni 400 m ning muus osas kuni 200 m. Päästeautode juurdepääsuks saab kasutada 4,5 m laiuseid teid ning ühte 3,5 m laiust kuni 120 m pikkust tupikteed, mille lõpus on überpööramise koht.

Tuletõrje veevarustus peab olema tagatud vastavalt kehtivatele nõuetele. Juhul kui nõuded muutuvad peale planeeringu kehtestamist tuleb projekteerimisel ja ehitamisel rakendada uusi kehtivaid nõudeid.

2.7 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Turvalisuse tagamiseks tuleb krundid piirata nähtavust tagavate aedadega (läbipaistvus vähemalt 30 %) ning lukustatavate väravatega, kasutada naabrivalvesüsteemi, liikumistundliku lülitusega valgustust ning sõlmida vajadusel leping turvafirmaga.

2.8 Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke ega keskkonnakaitselisi objekte.

Jäätmed, sh õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistul kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmed tuleb sorteerida ja koguda nende tekkimise asukohas. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

2.9 Servituutide seadmise vajadus

Planeeringu elluviimiseks on vajalik seda servituut krundile Pos 91:

- veetorule toru valdaja kasuks;
- kanalisatsioonitorule toru valdaja kasuks;
- elektrikaablitele kaablite valdaja kasuks;
- alajaamale alajaama valdaja kasuks;
- tuletõrje veemahutitele valdaja kasuks;
- olemasolevale kraavile kraavi valdaja kasuks.

Krundile Pos 18 ja Pos 55 on planeeritud servituudi seadmise vajadus elektrikaabli valdaja kasuks.

Kure tee 30 maaüksusel asuvale olemasolevale juurdepääsuteele on planeeritud servituudi seadmise vajadus kõigi teed kasutatavate kruntide kasuks.

Krundil Pos 91 asuvatele juurdepääsuteedele on planeeritud servituudi seadmise vajadus kõigi teed kasutatavate kruntide kasuks.

2.10 Planeeringu rakendumine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrguliinide väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

- katastritoimingud – planeeringuala jagamine kruntideks;
- kinnistusraamatukanded, sh servituutide seadmine;
- tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute (sh radooni) teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks;
- taristu, tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Rajatiste väljaehitamine ja vajadusel vastavalt tehnilistele tingimustele tehnovõrkude üleandmine vastavale võrguvaldajale, sh ÜVK tehnovõrgud Loo Vesi OÜ-le;
- hoonete projekteerimine ja ehitamine.



3 Arvamused ja kooskõlastused

Nr	Nimetus	Nr ja kuupäev
1	Elektrilevi OÜ, Maie Erik	7233838700, 04.11.2022
2	Loo Vesi OÜ, Ain Mutli	20.01.2023
3	AIANDUSÜHISTU DRUZNÕI-SAD juhatuse liige Anna Mett	25.01.2023
4	Päästeamet, Dimitri Peterson	21.03.2023
5	Maa-amet, Tambet Tiits	6-3/23/5347-2, 03.04.2023



4 Graafiline osa (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi skeem
3. Tugiplaan - joonis kahel lehel 3.1 ja 3.1
4. Põhijoonis – joonis kahel lehel 4.1 ja 4.2



