



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

25. juuni 2021 nr 550

Ülgase küla Kuresilma tee 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Aiandusselts Sever (edaspidi *huvitatud isik*) esitas 08.01.2021 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Ülgase külas Kuresilma tee 2 maaüksusel sooviga jagada maaüksus ca 220 maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja määrata ehitusõigus maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks.

Kuresilma tee 2 maaüksus (katastritunnus: 24501:001:1905; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 22,08 ha) asub Ülgase küla edelapoolses osas. Planeeritavat maaüksust ümbritsevad põhjast Kure tee 30, Kuresilma tee 4, Kure tee 46 maaüksused ja lõunast Võerdla külas paiknev Viimsi metskond 255.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kuresilma tee 2 maaüksuse jagamine kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse sh elektrivarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 25 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 abihoone harja kõrgus planeeritavast maapinnast võib olla kuni 5,0 m.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud munitsipaalomandis olevalt Kure teelt läbi Kure tee 30 ja Kuresilma tee 4 maaüksuste. Eelnevast tulenevalt on planeeringualasse haaratud ka osa Ülgase küla Kure tee 30 (katastritunnus: 24501:001:1903, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%) ja Ülgase küla Kuresilma tee 4 (katastritunnus: 24501:001:1906, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%) maaüksustest kokku ca 1600 m² ulatuses. Planeeringu koostamise käigus kaaluda varemkoostatud ja kehtestatud Kurekella detailplaneeringu alal kulgeva sisetee ühendamist planeeritava ala siseteedega.

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 on planeeringu algatamise eelselt tehtud kui ka planeeringu koostamisel kavas teha koostööd Maa-ametiga.

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

Samuti ei ole vajalik algatada 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, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Aiandusselts Sever ja planeerija AB Artes Terrae OÜ, sõlmisid 18.06.2021 Ülgase küla Kuresilma tee 2 maaüksuse detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-10.12/05-2021.

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 Kuresilma tee 2 maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Ülgase küla Kuresilma tee 2 maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 25 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.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär



Lähteülesanne Ülgase küla Kuresilma tee 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Aiandusselts Sever

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: AB Artes Terrae OÜ

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kuresilma tee 2 maaüksuse jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse sh elektri- ja tulekustusveega varustatuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 25 ha.

Kuresilma tee 2 maaüksus (katastritunnus: 24501:001:1905; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 22,08 ha) asub Ülgase küla edelapoolses osas. Planeeritavat maaüksust ümbritsevad põhjast Kure tee 30, Kuresilma tee 4, Kure tee 46 maaüksused ja lõunast Võerdla külas paiknev Viimsi metskond 255.

Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt Kure teelt läbi Kure tee 30 ja Kuresilma tee 4 maaüksuste. Eelnevast tulenevalt on planeeringualasse haaratud ka osa Ülgase küla Kure tee 30 (katastritunnus: 24501:001:1903, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%) ja Ülgase küla Kuresilma tee 4 (katastritunnus: 24501:001:1906, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%) maaüksustest ca kokku 1600 m² ulatuses.

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 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.

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

Samuti ei ole vajalik algatada 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, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab:

2.1.1. Kuresilma tee 2 maaüksus (katastritunnus: 24501:001:1905; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 22,08 ha)

2.1.2 Kure tee 30 (katastritunnus: 24501:001:1903, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; ca 780 m² ulatuses);

2.1.3 Kuresilma tee 4 (katastritunnus: 24501:001:1906, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; ca 820 m² ulatuses)

2.2. Planeeritav ala asub Ülgase küla edelapoolses osas.

2.3. Alale juurdepääs on munitsipaalomandis olevalt Kure teelt läbi Kure tee 30 ja Kuresilma tee 4 maaüksuste.

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;

2.5.2. Geodeetilise märgi nr 5700 kaitsevöönd.

2.5.3. Võerdla küla Viimsi metskond 255 maaüksusel (24501:001:0164) paikneva nimetu veekogu piiranguvöönd

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)

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, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan. 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 tehnovõrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib.

4.4.3. Tugiplaanile, 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. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest, väljastatud tehnilistest tingimustest. Planeeringu koostamise raames võib osutada vajalikuks teha ettepanekuid



servituutide seadmiseks osatühing Loo Vesi kasuks perspektiivsete vee- ja kanalisatsiooni torustike rajamise eesmärgil.

4.4.6. Liiklusskeemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked koos tehnovõrkudega. Parkimise korraldamine näha ette oma krundil.

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, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.4.8. Detailplaneeringuga kavandada moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, mille järgi oleks võimalik maatulundusmaa kruntidele rajada igaühele neist kuni kaks kasvuhoonet ja üks abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 40 m². Kokku on võimalik rajada igale krundile kuni kolm eraldiseisvat hoonet, ehitisealase pinnaga kokku kuni 60 m².

4.4.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Kasvuhoone ja abihoone harja suurimaks kõrguseks olemasolevast maapinnast võib olla 5,0 m.

4.4.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning dreanaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh selgitada välja maapinna tõstmise vajadus.

4.5. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Maatulundusmaa kruntide moodustamisel arvestada võimalikult seni väljakujunenud maakasutuse ja kruntide piiridega.

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 rahandusministri 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 paberikandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusedokumentidega) digitaalselt CD-l. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.

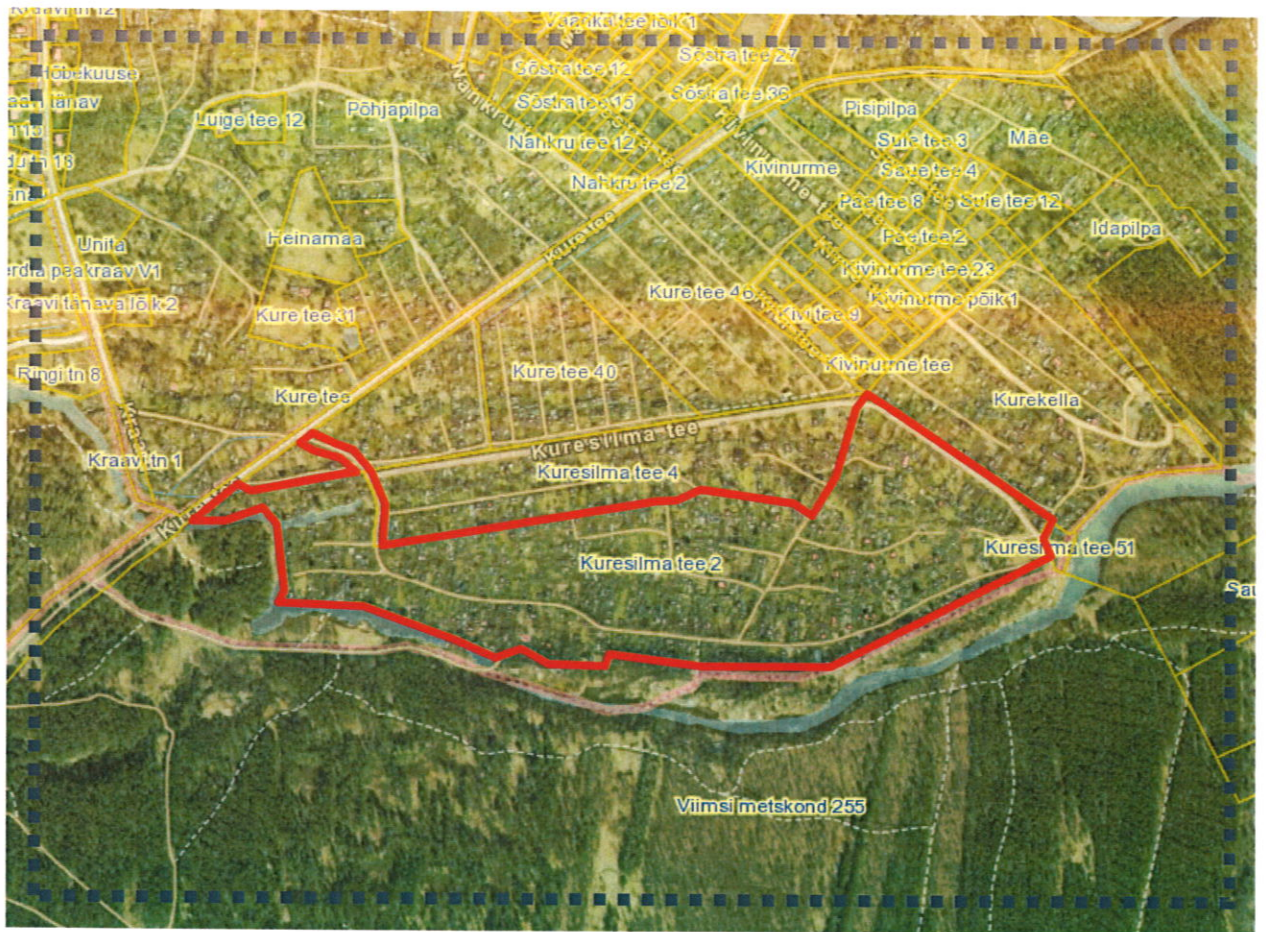
6.2. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal: joonised DWG ja PDF formaadis; seletuskiri DOC ja PDF formaadis; menetlusedokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.



7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem

Planeeritav ala

Kontaktvööndi piir




Koostaja:

Tiina Skolimowski
planeeringuspetsialist

