



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

28. mai 2015 nr 404

### **Neeme küla Laigari 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Laigari 1 maaüksuse omaniku StarFox OÜ esindaja juhatuse liige Nail Khasanov esitas 20.02.2014 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse Neeme küla Toomari I kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, mille planeeringualasse oli haaratud Laigari 1, Mardisalu, Mardi 2, Mardi 1 ja Ajataguse tee lõigu osas reformimata riigimaa maaüksus, lahutamiseks kaheks eraldiseisvaks planeeringuks: Laigari 1, Mardisalu, Mardi 2, Mardi 1 ja Toomari I, kuna planeeringuala hõlmab kinnistuid, millel on erinevad planeeringust huvitatud isikud ja Toomari I kinnistu osas oli tekkinud probleeme detailplaneeringu kooskõlastamisega, mis takistasid planeerimismenetluse jätkamist.

Laigari 1 maaüksuse detailplaneeringust huvitatud isiku 20.02.2014 taotlust arvesse võttes on Jõelähtme Vallavolikogu jõudnud järeldusele, et detailplaneeringute menetlemine eraldiseisvates menetlustes on põhjendatud ja otstarbekas ning seetõttu on Jõelähtme Vallavolikogu oma 30.10.2014 otsusega nr 128 tunnistanud kehtetuks oma 12.05.2009 otsuse nr 500 „Neeme küla Toomari 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ (detailplaneeringu algatamise otsuses on ekslikult märgitud Toomari 1). Toomari I maaüksuse osas detailplaneeringu jätkamise või uue detailplaneeringu algatamise osas taotlust vallavalitsusele esitatud ei ole.

Käesoleva detailplaneeringu alasse on haaratud Laigari 1 (katastritunnus: 24505:001:0544; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 2,98 ha), Mardi 2 (katastritunnus: 24505:001:0289; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 2564 m<sup>2</sup>), Mardi 1 (katastritunnus: 24505:001:0288; sihtotstarve: elumumaa 100%; pindala: 12 450 m<sup>2</sup>) maaüksused, reformimata riigimaa piiriettepanekuga maaüksus AT0605300072 ja Ajataguse tee alune reformimata riigimaa maatüksus EHAK koodiga 5389. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualal maaüksuste jagamine, ehitusõiguse ulatuse, hoonestustingimuste määramine, tehnovarustuse ja juurdepääsu lahendamine. Detailplaneeringu ala suuruseks on ca 6 ha.

Vastavalt Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Vastavalt üldplaneeringule ei ole tiheasustusalas reeglina lubatud moodustada elumumaa krunte väiksemaid kui 3000 m<sup>2</sup> ning elamute minimaalne vahedkaugus peab olema vähemalt 25 m, metsaga aladel elamu krundi suuruseks vähemalt 7000 m<sup>2</sup> ja elamute vähim omavaheline kaugus 50 m.

Planeeritav ala asub korduvalt üleujutaval alal, mis tuleb täpsustada ajakohasel topo-geodeetilisel alusplaanil. Vastavalt looduskaitseaduse § 35 lg 4 ja § 38 lg 1 p 3 koosneb ranna





ehituskeeluvöönd korduva üleujutusega alal, mis on ka tiheasustusala, üleujutatavast alast (ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon) ja 50 meetri laiusest vööndist.

Jõelähtme Vallavalitsuse, huvitatud isiku esindaja Nail Khasanovi ning planeeringu koostaja MiHo OÜ vahel on 20.05.2015 sõlmitud detailplaneeringu finantseerimise leping nr 2-10.12/11-2015.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimiseseaduse § 9, § 10 lg 5 ja 6, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitismäärus“ § 3 lg 5 p 1, Jõelähtme Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Algatada Neeme küla Laigari 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 6 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Neeme küla Laigari 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
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  
vallavalitsuse liige  
vallavanema ülesannetes



Maire Kivistu  
vallasekretäri abi  
vallasekretäri ülesannetes



Jõelähtme Vallavalitsuse 28.05.2015 korraldusega nr 404  
„Neeme küla Laigari 1 maaüksuse ja lähiala  
detailplaneeringu koostamine ja lähteülesande kinnitamine“

## **LÄHTEÜLESANNE**

### **Neeme küla Laigari 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks**

**Detailplaneeringu jätkamise taotleja:** Nail Khasanov

**Detailplaneeringu tellija:** Jõelähtme vald

**Detailplaneeringu koostaja:** MiHo OÜ

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu kehtestaja:** Jõelähtme Vallavolikogu

**Lähteülesanne on kehtiv:** 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

#### **1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualal maaüksuste jagamine, ehitusõiguse ulatuse, hoonestustingimuste määramine, tehovarustuse ja juurdepääsu lahendamine. Detailplaneeringu ala suuruseks on ca 6 ha.

#### **2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:**

2.1. Planeeringuala moodustab Laigari 1 (katastritunnus: 24505:001:0544; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 2,98 ha), Mardi 2 (katastritunnus: 24505:001:0289; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 2564 m<sup>2</sup>), Mardi 1 (katastritunnus: 24505:001:0288; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 12 450 m<sup>2</sup>) maaüksused, reformimata riigimaa piiriettepanekuga maaüksus AT0605300072 ja Ajataguse tee alune reformimata riigimaa maaüksus EHAK koodiga 5389.

2.2. Planeeritav ala asub vastavalt Jõelähtme valla üldplaneeringule tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa.

2.3. Planeeritav ala on suures osas hoonestamata, hoonestatud on Mardi 1 maaüksus.

2.4. Planeeritaval alal on juurdepääsud avalikult kasutatavale teele – Tanuma tee ja Ajatagus tee.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused, mille ulatus kinnistul tuleb täpsustada ajakohase topo-gedeetilise alusplaaniga, sh: elektriõhuliini kaitsevöönd, kalda veekaitsevöönd, -ehituskeeluvöönd, -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. Neeme küla Kolli 2 ja Kolli 3 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.04.2004 otsusega nr 104).

#### **4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:**

4.1. Detailplaneeringuga esitada põhjendused üldplaneeringu muutmiseks ning ettepanek koos põhjendusega kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.



- 4.2. Planeeritavale alale tuleb koostada topo-geodeetiline alusplaan mõõdus 1:500, mõõdistades ka ala 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat maaüksust (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire). Kooskõlastatud topo-geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paber kandjal ja digitaalselt (joonised DWG formaadis).
- 4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis, tehnovõrkude koondplaan ja liiklusskeem koos tee lõikega.
- 4.3.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.
- 4.3.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustusstruktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud hoonestusaladega ja elamute võimaliku asukohaga. Vajadusel näidata 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. Kontaktvööndi analüüs, mida toetab kontaktvööndi plaan, anda seletuskirjas.
- 4.3.3. Tugiplaanile, mõõdus 1:500, kanda kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.
- 4.3.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina krundi ehitusõigus.
- 4.3.5. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste koondplaan koos planeeringulahendusega.
- 4.3.6. Liiklusskeemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.
- 4.3.7. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, 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 tehnilistele tingimustele.
- 4.3.8. Planeeritavate hoonete harja kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda Jõelähtme valla ehitusmääruses § 2 p 9 sätestatud: Hoone ehitusalane pindala on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pindala leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast ning hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente;
- 4.3.9. Planeeringus lahendada krundi vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.
- 4.4. Planeeringus säilitada maksimaalselt olemasolev haljastus ja teha vajadusel ettepanekuid täiendava haljastuse rajamiseks. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb tagada ala maastikulise väärtuse säilimine.
- 4.5. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, naaberkinnistute omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.
- 4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 2 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.
- 4.7. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.
- 4.8. Planeeringu koostamisel kasutada Siseministeeriumi kodulehel olevaid leppemärke, kättesaadavad arvutivõrgus:
- [https://www.siseministeerium.ee/public/Detailplaneeringute\\_krundi\\_kasutamise\\_sihtotstarbed\\_joonleppemargid.pdf](https://www.siseministeerium.ee/public/Detailplaneeringute_krundi_kasutamise_sihtotstarbed_joonleppemargid.pdf)



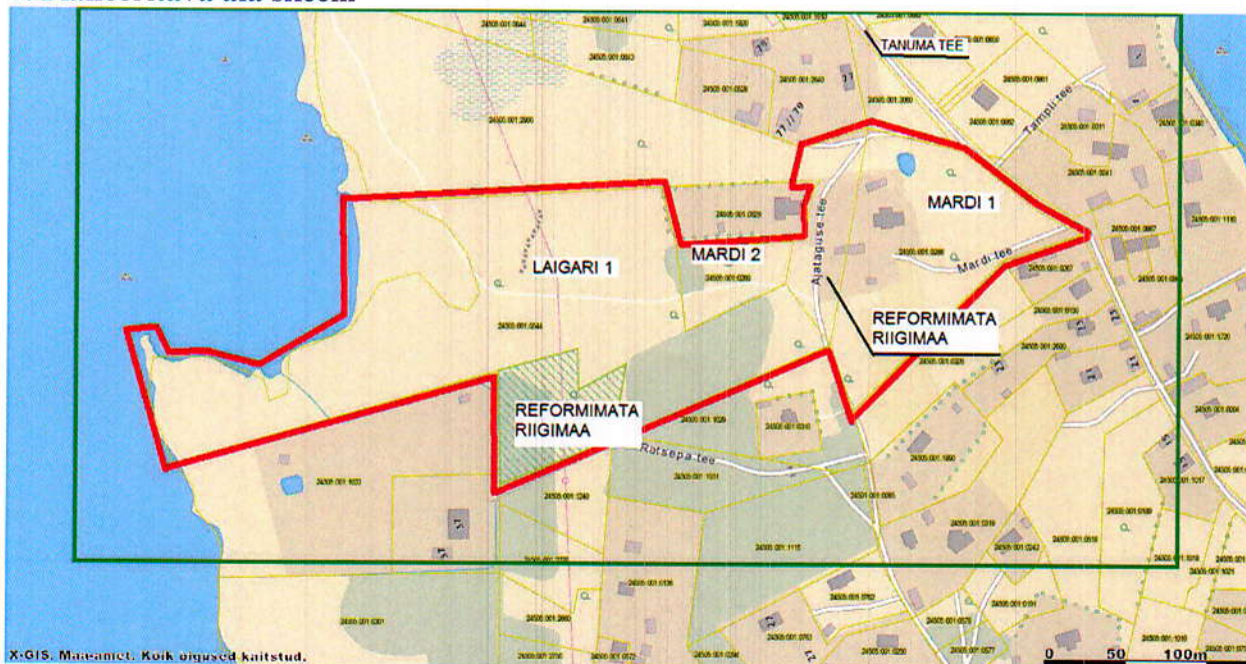
**5. Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada õigusaktides sätestatud korras, sh:**

- 5.1. Tehnovõrkude ja -rajatiste valdajatega;
- 5.2. Kooskõlastamise riigiametitega korraldab vallavalitsus.

**6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:**

- 6.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.
- 6.2. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:
  - 6.2.1. Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks, ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt PDF formaadis. Koos eskiisiga esitada võrguvaldajatega kooskõlastatud topogeodeetiliste tööde aruande kaust ja digitaalselt CD-l.
  - 6.2.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ning digitaalselt (tekstid DOC ja PDF formaadis, joonised PDF formaadis).
  - 6.2.3. Kehtestamiseks 5 (viies) eksemplaris paberkandjal (üks eksemplar peab sisaldama ainult detailplaneeringu jooniseid, seletuskirja ja kooskõlastuste koondtabelit) ja ühes eksemplaris digitaalselt CD-l.
- 6.3. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal (soovitavalt tekstid DOC ja PDF formaadis, joonised DWG ja PDF formaadis).

**7. Planeeritava ala skeem**



*Planeeritav ala piir on tähistatud punase joonega, kontaktvööndi ulatus roheline joonega. Skeem on illustratiivse iseloomuga. Aluseks on kasutatud Maa-Ameti X-GIS kaardirakendust.*

Koostaja:  
Marica Sepp  
planeerinmisnõunik

