



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

21. märts 2024 nr 245

Koogi küla Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Veljo Haavel (edaspidi huvitatud isik) esitas Jõelähtme Vallavalitsusele 10.02.2024 taotluse (reg kiri nr 6-4/1009) Koogi küla Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksustele detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on Koogi küla Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksustest kahe üldplaneeringu kohase elamumaa krundi ja ühe transpordimaa krundi moodustamine, moodustatavatele elamukruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

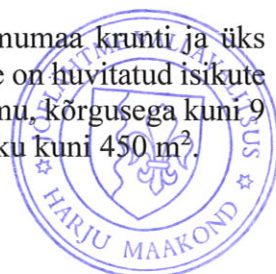
Planeeringuala hõlmab alljärgnevaid maaüksusi: Joakõrtsi tee 2a (katastritunnus 24501:001:2449, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%, pindala: 9857 m²), Joakõrtsi tee 2c (katastritunnus 24501:001:2450, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%, pindala: 2371 m²) ja Joakõrtsi tee 2b (katastritunnus 24501:001:0602, sihtotstarve: tootmismaa 100%, pindala: 85 m²). Planeeritavad maaüksused on moodustatud Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274) ja kinnisasja jagamise tulemusena (Jõelähtme Vallavalitsuse 17.11.2022 korraldus nr 1079). Planeeringuala suuruseks on määratud ca 1,2 ha.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala hajaasustuses, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa ja kus ei ole lubatud lagedal alal moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute minimaalne omavaheline kaugus peab olema 25 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala hajaasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks lagedal alal 3000 m², samas elamute omavahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

Lähtuvalt detailplaneeringu algatamise eesmärgis sisalduvast soovist kavandada elamumaakrundid, millede suurused ja elamute omavahelised kaugused vastavad üldplaneeringus sätestatud nõuetele ja millede kõlvikulisest koosseisust moodustab metsamaa alla 50 %, on detailplaneering kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneeringuga on kavas moodustada kolm eraldiseisvat krunti, kaks elamumaa krunti ja üks krunt riigitee ääres kulgeva kergliiklustee teenindamiseks. Üksikelamu kruntidele on huvitatud isikute poolt esitatud taotluse alusel soov rajada kuni kolm eraldiseisvat hoonet: üks elamu, kõrgusega kuni 9 m ja kaks abihoonet, kõrgusega kuni 5 m, maksimaalse ehitisealuse pinnaga kokku kuni 450 m².



Täiendavaid mitte ehitusloakohustuslikke (ehitisealuse pinnaga 0-60 m² ja 5 m kõrguseid) hooneid kruntidele ei kavandata. Planeeritavatele hoonetele arhitektuursete nõuete välja töötamisel on soovitatav arvestada kehtiva Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringus (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274) määratuga. Koostatava detailplaneeringuga tuleb tagada juurdepääsud Joakõrtsi tee 2a paiknevatele tuletõrjeevate mahutitele ja Joakõrtsi tee 2b puurkaevu krundile.

EELIS (Eesti looduse infosüsteemi), Keskkonnaagentuuri andmebaasi (seisuga 26.02.2024) kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja sõlmisid 13.03.2024 Koogi küla Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksuste detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-12.12/61-2024.

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 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Koogi küla Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksuste detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Koogi küla Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 1,2 ha vastavalt lähteülesande punktis 8 esitatud skeemile.
4. Detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise korraldusega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <https://joelachtme.ee> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär



Lähteülesanne Koogi küla Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotlejad: Küllicki Haavel ja Veljo Haavel

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202 Jõelähtme vald, e-post: kantselei@joelahtme.ee)

Detailplaneeringu koostaja: Eurostuudio OÜ

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavalitsus (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202 Jõelähtme vald, e-post: kantselei@joelahtme.ee)

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on Koogi küla Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksustest kahe elamumaa ja ühe transpordimaa krundi moodustamine, moodustatavatele elamukruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneering algatatakse kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohasena.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala, suurusega ca 1,2 ha, hõlmab Joakõrtsi tee 2a 9857 m² suuruse maaüksuse, Joakõrtsi tee 2c 2371 m² suuruse maaüksuse ja Joakõrtsi tee 2b 85 m² suuruse maaüksuse.

2.2. Planeeritav ala asub Koogi küla keskosas.

2.3. Alale juurdepääs on tagatud munitsipaalomandis olevalt Joakõrtsi teelt.

2.4. Maaüksused on hoonestamata.

2.5. Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- Avalikult kasutatava Jägala-Joa tee, riigitee 11261 30 m kaitsevöönd
- Harjumaa teemaplaneeringu maavarade (geoloogiline) uuringu ala
- Joakõrtsi tee 2b maaüksusel paikneva puurkaevu 10m hooldusala
- Elektri maakaabelliinide ja elektripaigaldiste kaitsevöönd
- Tuletõrje veemahuti, veevõtukoht
- Kergliiklustee servituut, IKÕ Jõelähtme Vallavalitsuse kasuks (Alus: leping nr 792, 10.06.2016)

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78),

3.2. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40),

3.3. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud 12.04.2018 volikogu otsusega nr 62),

3.4. Piirkonnas kehtivad või menetletavad detailplaneeringud:

- Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274);
- Koogi küla Tuti Veski maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.10.2001 otsusega nr 72);
- Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 11.08.2022 otsusega nr 76).

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.

4.2. Planeering algatatakse kehtiva üldplaneeringu kohasena.

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 kajastada koos planeeringulahendusega tehnovõrkudega varustatuse põhimõtted, asukohtade määramisega, vajadusel teha ettepanekuid servituutide seadmiseks võrguvaldaja kasuks. Planeeringu koostamisel lähtuda võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest.

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

4.4.7. PlanS § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse detailplaneeringu avalikul väljapanekul kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks detailplaneeringu lisana vähemalt üks ruumilise lahenduse illustratsioon.

4.4.8. 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 tingimustele.

4.4.9. Detailplaneeringuga määrata maaüksusest moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus, mis oleks aluseks rajatavate elamute ja neid teenindavate abihoonete projektide koostamisel. Planeeringuga määrata suurim lubatud eraldiseisvate hoonete arv, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooneid mitte kavandada.

4.4.10. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluse pindade summat.

4.4.11. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel 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.

4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimiseseaduse § 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. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, vastavalt PlanS § 127. Jõelähtme Vallavalitsus, planeerimismenetluse korraldajana, teavitab avalikkust, puudutatud ja huvitatud isikuid planeerimismenetlusest ning korraldab planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja arutelusid.
- 5.2. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu materjal peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127 sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.
- 5.3. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.
- 5.4. Riigiametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

6. Detailplaneeringu eeldatav ajakava:

- 6.1. Planeeringu eskiislahendus tuleb esitada hiljemalt 90 päeval arvates detailplaneeringu algatamisest.
- 6.2. Kooskõlastamiseks esitatavad planeeringu dokumendid tuleb esitada hiljemalt 180 päeval eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise päevast arvates või juhul, kui eskiislahenduse avalikku arutelu ei toimu, siis hiljemalt 180 päeval arvates detailplaneeringu algatamisest.
- 6.3. Vastuvõtmiseks esitatavad planeeringu dokumendid tuleb esitada hiljemalt 30. päeval viimase kooskõlastuse saamise päevast arvates.
- 6.4. Kehtestamiseks esitatavad planeeringu dokumendid tuleb esitada 15 päeva jooksul pärast töövõtja poolt lõpliku töö valmimist, hiljemalt kahe ja poole aasta jooksul detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu sõlmimise päevast arvates.

7. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

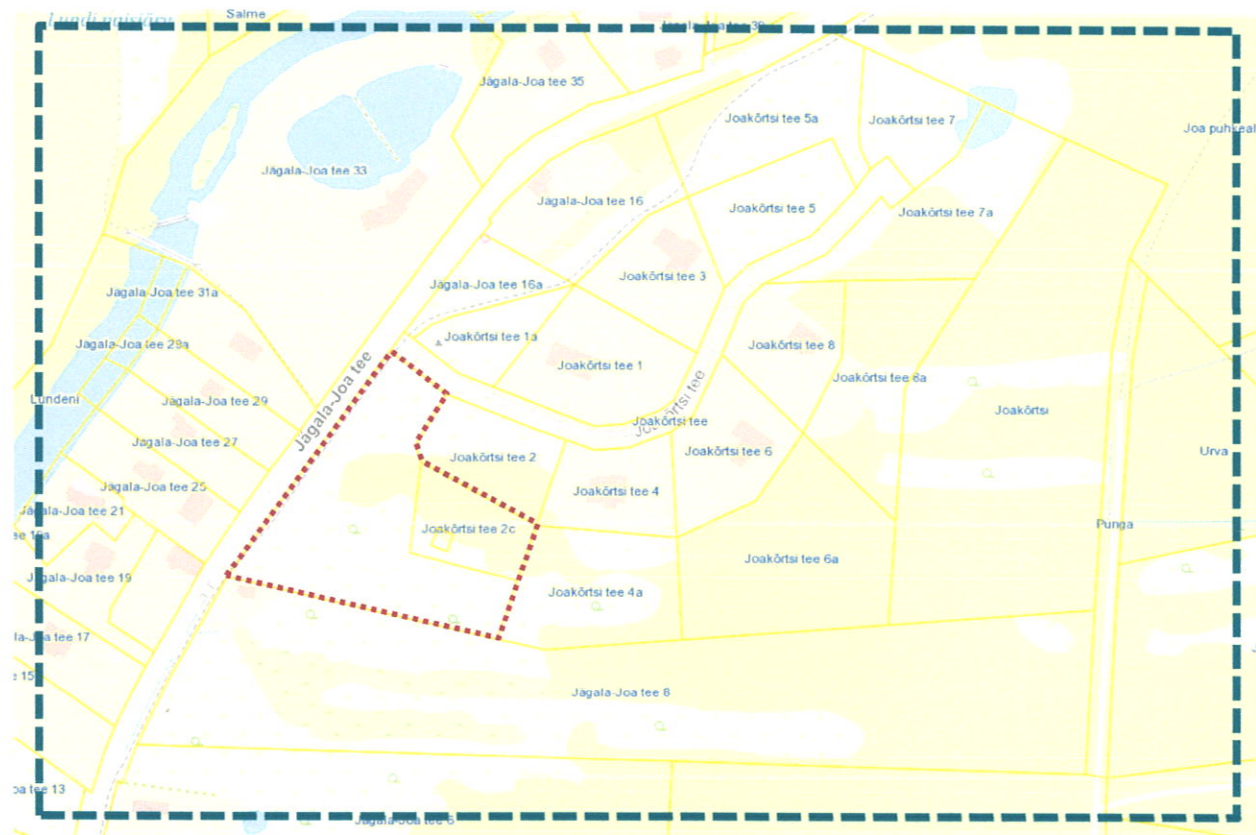
- 7.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:
- 7.1.1. Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt PDF formaadis. Eskiis sisaldab vähemalt olemasoleva olukorra ja kontaktvõandi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.
- 7.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks ühes eksemplaris paberil ja koos 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.
- 7.1.3. Kehtestamiseks ühes eksemplaris paberikandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (koos lisade ja menetlusedokumentidega) digitaalselt. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga ja läbinud planeeringu jooniste digitaalsete kihtide eelkontrolli riigi infosüsteemi haldussüsteemi registreeritud andmekogus. Planeeringumaterjalidele lisada PLANK automaatkontrolli aruanne, mis kinnitab, et veateateid ei esine.



8. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem

Planeeritav ala

Kontaktvööndi piir



Koostaja:
Tiina Skolimowski
planeeringuspetsialist

