



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

5. oktoober 2023 nr 859

Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

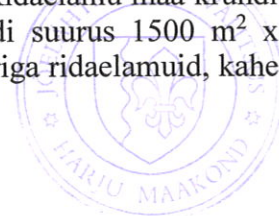
Huvitatud isik osatühing Higver Trade esitas 26.06.2023 detailplaneeringu algatamise taotluse (reg kiri nr 6-4/3392) Liivamäe küla Liivaaugu maaüksusele. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Liivaaugu maaüksuse jagamine elamumaa kruntideks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritav Liivaaugu maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0227, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 28 940 m²) asub Liivamäe küla lõunaosas, juurdepääsuga avalikult kasutatavalt Saha teelt. Maa-ameti kaardiserveri andmetel on Liivaaugu maaüksuse kõlvikuline koosseis järgmine: haritav maa – 26 165 m², looduslik rohumaa - 1105 m² ja muu maa- 1670 m².

Planeeritavat Liivaaugu maaüksust ümbritseb läänest hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega ja riigiomandis olev Kõverpõllu maaüksus ja ida suunalt hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Nahkrupõllu maaüksus. Lõunas paiknevad varem kehtestatud Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringuga moodustatud krundid, millele võimaldatakse rajada üksik-, paaris- ja ridaelamuid. Nimetatud detailplaneeringuga moodustatud Uuesauna tee lõik 1 ühendamiseks Liivaaugu maaüksusele kavandatava sisetega haaratakse planeeringualasse lisaks Nahkrupõllu maaüksusest ca 1100m² suurune ala.

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb leida sobiv lahendus mahasõiduks naabruses paiknevale Kõverpõllu maaüksusele. Planeeringuga näha ette Saha tee ääres kulgevale kergliiklusteele eraldi transpordimaa krunt, mis antakse peale detailplaneeringu kehtestamist tasuta vallale üle. Planeeringuala kirdenurgas kulgeb maakonnaplaneeringu kohane rohekoridor K9, kuhu hooneid ja piirdeid kavandada ei tohi. Planeeringuala suuruseks on määratud kokku ca 3,0 ha.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeritav maaüksus tiheasustusosalal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Pereelamu maa krundi minimaalne suurus ja suurim hoonestusalune pind on Liivamäe külas üldplaneeringuga määratud 1500 m², ehitisealune pinnaga 15% krundi pindalast ning paariselamu maal 3000 m², ehitisealune pind 15% krundi pindalast. Ridaelamu maa krundi täpse suuruse määramisel tuleb lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on kavandada maksimaalselt 8 korteriga ridaelamuid, kahe



ridaelamu vahe peab olema min 8 m. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (03.10.2023) paikneb Liivamäe küla Liivaaugu maaüksusest põhja suunas II kaitsealuse liigi- kanakulli, elupaik. Paari viimane kinnitatud vaatlus on toimunud 29.05.2022. Eeldatavalt planeeringuga kavandatud tegevus ei mõjuta kanakulli elupaika.

Uute elamukruntide moodustamisel, hoonete paigutamisel ja haljastuse kavandamisel kruntidele tuleb arvestada mh ka planeeringualast põhja poole, üle Saha tee jäävate hoonete ja seal toimuva tootmistegevusega, milledest võib piirkonda kanduda müra- ja lõhnaäiringuid. Planeeringu koostamisel tuleb näha ette Saha tee ja planeeritavate elamukruntide vahele müra tõkestavaid ruumilisi elemente, haljastust. Nii on soovitatav rajada kruntide põhja külge tihe okas- ja/või elupuu hekk. Otseselt Saha teega piirnevate kruntide põhja külge on soovitatav rajada tihe haljasvöönd, mitmerealine okas- ja/või elupuuhekk, müratõkkevall või muu müra tõkestav ruumiline element. Eluhoonete kruntidele paigutamisel ja hoonesiseste ruumilahenduste välja töötamisel tuleb arvestada, et elu- ja magamisruumid paigutuksid müratekitajatest varjatud hooneosadesse.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja on 04.09.2023 sõlminud Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-12-12/7-2023.

Jõelähtme Vallavalitsus ja huvitatud isik on sõlminud 03.10.2023 detailplaneeringu algatamise eelse lepingu nr 2-12.12/51-2023.

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 25.08.2011 otsusest nr 209 „Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering“ ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 3,0 ha vastavalt lähteülesande punktis 8 esitatud skeemile.
4. Detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise korraldusega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <https://joelahtme.ee/algatatud-detailplaneeringud> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär

Jõelähtme Vallavalitsuse 05.10.2023 korralduse nr 859
„Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse detailplaneeringu
algatamine ja lähteülesande kinnitamine“

LISA 1

Lähteülesanne Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Higver Trade OÜ

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

Detailplaneeringu koostaja: Stuhh Arhitektuur 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 Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse jagamine elamumaa kruntideks, moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 3,0 ha. Detailplaneering algatatakse kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohasena.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala, suurusega ca 3,0 ha, hõlmab Liivaaugu maaüksuse (katastritunnusega 24504:003:0227, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 28 940 m²) ja Nahkrupõllu maaüksuse (katastritunnusega 24501:001:2229, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 61 428 m²) ca 1100 m² ulatuses.

2.2. Planeeritav ala asub Liivamäe küla lõunaosas.

2.3. Alale juurdepääs on tagatud Saha teelt.

2.4. Maaüksus on hoonestamata.

2.5. Planeeritaval alal kehtib kitsendus: planeeritava maaüksuse kirdeosas kulgeb maakonnaplaneeringu kohane rohekoridor K9

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. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);

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

3.4. Piirkonnas kehtivad või on menetletavad alljärgnevad detailplaneeringud:

3.4.1. Liivamäe küla Metsa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 05.11.2020 korraldusega nr 927);

3.4.2. Liivamäe küla Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2019 otsusega nr 250);

3.4.3. Liivamäe küla Nahkru maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 28.11.2019 korraldusega nr 990);

3.4.4. Liivamäe küla Nahkrupõllu maatüksuse detailplaneeringu osaline kehtestamine planeeringus märgitud positsioonide 1-4, 9-12, 14 ja 15 osas (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 09.12.2021 korraldusega nr 1176).

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

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

4.2. Planeering tuleb koostada kehtiva 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 paberkandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).

4.4. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaani, põhijoonis ja tehnoorkude 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 tehnoorkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnoorkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnoorkuga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maatüksust planeeritav tehnoorajatis 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. Tehnoorkude koondplaani kajastada koos planeeringulahendusega tehnoorkudega 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 tehnoorkudega. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.

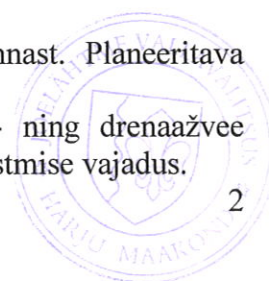
4.4.7. PlanS § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse detailplaneeringu avalikul väljapanekul kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks detailplaneeringu lisana vähemalt üks ruumilise lahenduse illustratsioon.

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 keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnoorkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud tingimustele.

4.4.9. Detailplaneeringuga määrata maatüksusest moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus, mis oleks aluseks rajatavate elamute ja neid teenindavate abihoonete projektide koostamisel. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooned 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 dreenažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.



- 4.5. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkiinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.
- 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

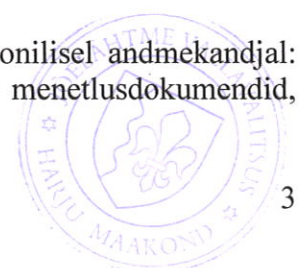
- 5.1. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, vastavalt PlanS § 127. Jõelähtme Vallavalitsus, planeerimismenetluse korraldajana, teavitab avalikkust, puudutatud ja huvitatud isikuid planeerimismenetlusest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

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 kontaktvõõndi 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 2 (kahes) eksemplaris paberikandjal, millest ühes eksemplaris on kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusedokumentidega) ning digitaalselt. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.
- 7.2. 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.

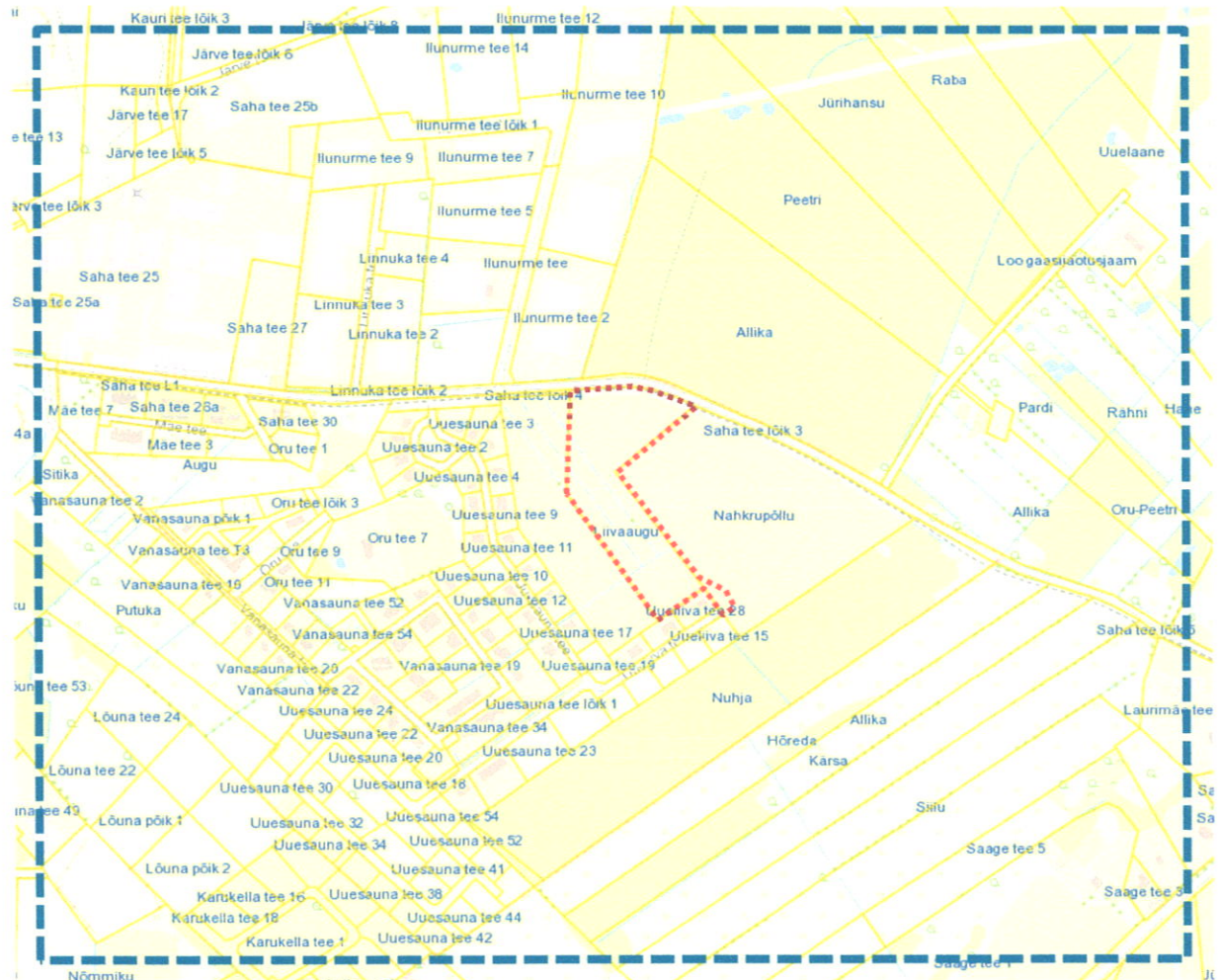


8. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem

Planeeritav ala



Kontaktvööndi piir



Koostaja:

Tiina Skolimowski

planeeringuspetsialist

