



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

24. november 2022 nr 1108

Liivamäe küla Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Jõelähtme Vallavalitsusele on laekunud Liivamäe küla Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksustele detailplaneeringu algatamise taotlus (reg 04.08.2022 nr 6-4/4625), eesmärgiga jagada maaüksused äri- ja tootmismaa kruntideks, määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigused ja hoonestustingimused. Detailplaneeringuga on kavas lahendada juurdepääsud kruntidele, tehnovõrkudega varustatus, seada vajalikud servituudid ning määrata keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringualasse on haaratud Uus-Hindreku maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0571, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 13 658 m²) ja Rusniku maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0877, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 30 117 m²). Planeeringuala suuruseks on ca 4,5 ha.

Planeeritavad maaüksused jäävad Liivamäe küla kirdeossa, mille põhjaosas kulgeb Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ja lõunas Loovälja tee (riigitee nr 11601, Loo-Loovälja tee L8 ja L9). Idast piirneb planeeringuala Maardu linna jääva Vana-Hindreku maaüksusega, läänest Raja maaüksusega.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt paiknevad planeeritavad maaüksused tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa. Vastavalt üldplaneeringule on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, mistõttu on tootmismaale lisatud ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Kõrvalotstarbe osakaal täpsustatakse detailplaneeringuga.

Algatatava planeeringuga on kavas Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksused jagada kokku neljaks äri- ja tootmismaa krundiks. Kruntide täpsed suurused ja sinna kavandatavate hoonete ehitisesalused pinnad selguvad detailplaneeringu koostamise käigus. Kruntidele on kavas rajada kokku kuni 8 hoonet, maksimaalse kõrgusega kuni 18 m. Detailplaneeringu koostamisel arvestada üldplaneeringust tulenevate tingimustega, et tootmismaa krundi suurim ehitistealune pind võib moodustada kuni 70% krundi pindalast ning minimaalselt 20% krundi pinnast tuleb kavandada haljasmaaks. Detailplaneering algatatakse kehtiva üldplaneeringu kohasena.



Planeeritava ala põhjapiirile ulatub maa-ameti kaardimaterjali andmetel Rail Baltic trassi nihutamisruum. Sellest tulenevalt tuleb detailplaneeringu koostamisel teha koostööd osahinguga Rail Baltic Estonia ja arvestada nende poolt väljastatud seisukohtadega.

EELIS (Eesti looduse infosüsteemi) Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt (02.09.2022) võib Rusniku maaüksusele ulatuda kaitsealuse taime kasvukoht. Leiukoha viimane kinnitatud vaatlus on tehtud piirkonnas 13.08.2021. Detailplaneeringu menetluse käigus tuleb pädeva isiku poolt läbi viia asjakohane uuring selgitamiseks välja, kas ja kui suurel määral leidub maaüksusel kaitsealuseid taimi ja millises ulatuses tegevust saab ümber selle planeerida, et leiukoht säiliks. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb nimetatud teemaga seoses teha koostööd Keskkonnaametiga ja arvestada nende poolt väljastatud seisukohtadega.

Planeeritav ala piirneb põhjast Tallinn-Narva teega (riigitee nr 1) ja moodustatavatele kruntidele on kavas tagada juurdepääs mahasõiduga Loovälja teelt (riigitee nr 11601, Loo-Loovälja tee L8 ja L9). Sellest tulenevalt tuleb detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Transpordiametiga ja arvestada nende poolt väljastatavate seisukohtade ja tingimustega.

Transpordiamet on oma 12.10.2022 kirjas nr 7.2-2/22/20585-2 mh soovitanud enne käesoleva detailplaneeringu algatamist selgitada välja sademeveete juhtimise võimalused planeeringualalt. Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul on võimalik sademete küsimus lahendada planeeringu koostamise käigus koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga. Igal juhul tuleb detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul arvestada, et sademete osas tuleb leida muu lahendus, kui nende juhtimine riigitee äärsesse teekraavi ning sellise lahenduse leidmise, projekteerimise ja välja ehitamisega võivad kaasneda märkimisväärsed kulud ja raskused. Samuti tuleb arvestada sellega, et kui nõuetekohast ja realiseeritavat sademete lahendust pole võimalik planeerida, jätab detailplaneeringu koostamise korraldaja planeeringu kehtestamata ja algatatav menetlus lõppeb taotleja jaoks positiivse tulemita.

Arvestada tuleb Transpordiameti 08.11.2022 kirjas nr 7.2-2/22/23130-2 ettepanekut lahendada juurdepääs planeeringualale riigiteelt nr 11601 Loo-Loovälja km 2,895 kahe naaberkinnistu piirilt, tagades ühine juurdepääs Rusniku ja naabruses oleva ning algatamise eel oleval planeeringualal Raja maaüksusel.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja on 20.11.2022 sõlminud Liivamäe küla Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksuste detailplaneeringu koostamise lepingu nr 2-12-12/18-2022.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 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 Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksuste detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Liivamäe küla küla Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. 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.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.


Andrus Umboja
vallavanem





Leho Kure
vallasekretär



Lähteülesanne Liivamäe küla Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotlejad:

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: AS K-Projekt

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on Liivamäe Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksuste jagamine äri-ja tootmismaa kruntideks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneering algatatakse kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohasena.

Planeeritava ala suuruseks on ca 4,5 ha.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab Uus-Hindreku maaüksuse (katastritunnusega 24504:003:0571, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 13 658 m²) ja Rusniku maaüksuse (katastritunnusega 24504:003:0877, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 30 117 m²).

2.2. Planeeritav ala asub Liivamäe küla kirdeosas, Maardu linnaga piirnevalt.

2.3. Alale juurdepääs tagatakse Loovälja teelt (riigitee nr 11601, Loo-Loovälja tee L8 ja 9).

2.4. Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksused on hoonestamata.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.5.1. riigiteede kaitsevööndid (50 m ja 30m);

2.5.2. Rail Baltic trassi nihutamisruum

2.5.3 Rusniku maaüksusele võib ulatuda kaitsealuse taime leiukoht.

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 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 62).

3.4. Piirkonnas on algatatud Liivamäe küla Lõunaraja, Küüni tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 28.04.2022 korraldusega nr 384).

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

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

4.2. Planeering 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 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 (1:1000), kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.4.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500 (1:1000). 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 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 keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.4.9. Detailplaneeringuga määrata maaüksusest moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, mis oleks aluseks rajatavate hoonete projektide koostamisel. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasa arvatud 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 drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele ega maanteekraavi), 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 planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

4.7. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.. Detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.



5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

5.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd planeeritava maaüksuse omanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127 sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

5.2. Riigiametitega 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.

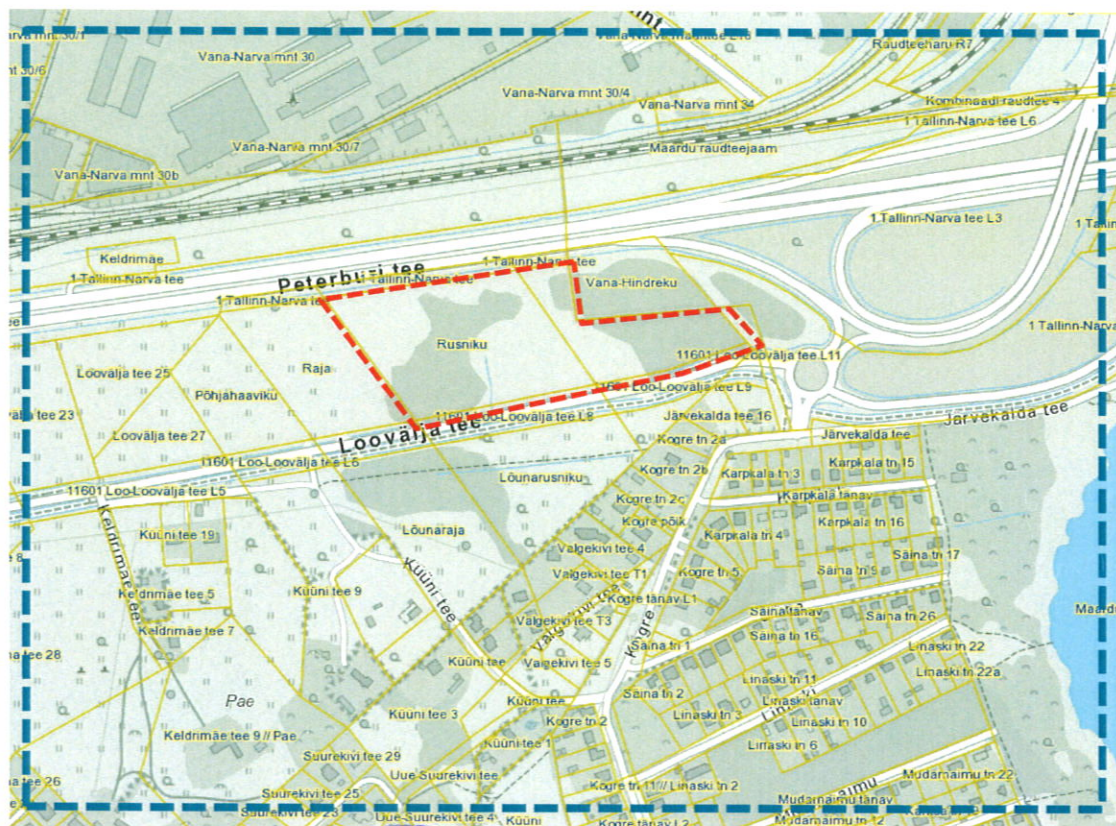
6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks ühes eksemplaris paberil originaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

6.1.3. Kehtestamiseks 2 (kahes) eksemplaris paberkandjal sh üks eksemplar koos lisade ja menetlusdokumentidega ning digitaalselt. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.

7. Planeeritava ala ja kontaktvõõndi skeem

Planeeritav ala

Kontaktvõõndi piir



Koostaja:
Tiina Skolimowski
planeeringuspetsialist

