



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

9. juuli 2020 nr 551

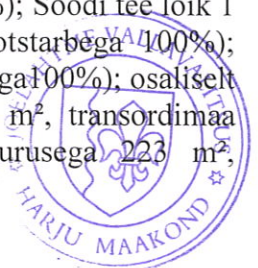
Kallavere küla Nuudi tee ja Astoni tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Aktsiaselts Green Marine (edaspidi *huvitatud isik*) esitas 01.04.2020 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Kallavere küla Nuudi tee 52, 52a, 54, 56, 58 ja 60 ning Astoni tee 10, 12 maaüksustel sooviga liita planeeringualasse jäävad maaüksused 4 krundiks ja määrata kruntidele ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Planeeringuala paikneb Kallavere küla loodeosas, Uuskülas Saviranna küla vahetus naabruses.

Planeeritavasse alasse jääb kokku 8 maaüksust, mis on moodustatud Söödi II maaüksuse detailplaneeringu alusel (koostaja osaihing Hedolink, töö nr 37039, kehtestatud 26.09.2005 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 244) ning Astoni tee 10 maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus. Planeeringualasse on haaratud alljärgnevad maaüksused: Nuudi tee 52 (katastritunnusega 24504:004:0662, suurusega 4584 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%); Nuudi tee 52a (katastritunnusega 24504:004:0663, suurusega 30 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%); Nuudi tee 54 (katastritunnusega 24504:004:0664, suurusega 4867 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%); Nuudi tee 56 (katastritunnusega 24504:004:0665, suurusega 5335 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%); Nuudi tee 58 (katastritunnusega 24504:004:0666, suurusega 3345 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%); Nuudi tee 60 (katastritunnusega 24504:004:0667, suurusega 4832 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%); Astoni tee 10 (katastritunnusega 24501:001:0297, suurusega 10740 m², maatulundusmaa sihtotstarbega 100%) ning Astoni tee 12 (katastritunnusega 24504:004:0661, suurusega 4080 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%).

Detailplaneeringuga on kavas Nuudi tee 54, 56, 58 ja 60 liitmine, moodustamaks ca 20 920 m² suurune ühine tootmismaa krunt. Astoni tee 10 ja 12 liitmisel moodustub ca 14 820 m² suurune tootmismaa krunt. Nuudi tee 52 ja 52a maaüksuste piire ja sihtotstarvet ei ole plaanis koostatava detailplaneeringuga muuta.

Planeeringuala on laiendatud lähialas Kallavere külas ning Uuskülas paikneva 9 maaüksuse võrra, mis on planeeringualaga liidetud tervenisti või osaliselt, eesmärgiga lahendada kavandatavad juurdepääsu ja ühenduste ning tehnovarustus sh piirkonna sadevete ärajuhtimisega seonduv. Liidetavad maaüksused on alljärgnevad: Astoni tee lõik 2 (katastritunnusega 24504:004:1019, suurusega 1749 m², transpordimaa sihtotstarbega 100%), osaliselt Nuudi tee (katastritunnusega 24504:004:1093, kogusuurusega 203040 m², transordimaa sihtotstarbega 100%); Söödi tee lõik 1 (katastritunnusega 24504:004:0668, suurusega 1395 m², transordimaa sihtotstarbega 100%); Nuudipere (24504:004:0287, suurusega 5181 m², maatulundusmaa sihtotstarbega 100%); osaliselt Nuudi tee lõik 2 (katastritunnusega 24504:004:1009, kogusuurusega 5538 m², transordimaa sihtotstarbega 100%); Nuudi tee (katastritunnusega 24504:004:1016, suurusega 223 m²,



transpordimaa sihtotstarbega 100%); Nuudi tee 66 (katastritunnusega 24504:004:0688, suurusega 8576 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%) ja Nuudi tee 68 (katastritunnusega 24504:004:0689, suurusega 3640 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%) ja osaliselt Nuudimetsa (katastritunnusega 24504:004:0693, suurusega 47764 m², üldkasutatava maa sihtotstarbega 100%).

Juurdepäas moodustatavatele kruntidele on kavandatud rajada Nuudi teelt, Astoni tee lõik 2 kaudu. Mõlemad on eraomandis olevad teed, seega koostatava detailplaneeringuga tuleb nende omanikelt taotleda juurdepääsu servituuti.

Detailplaneeringu eesmärgiks on lisaks olemasolevate maaüksuste liitmisele ka moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine tootmishoonete kavandamiseks ja juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuga lahendatakse ka koostamisel oleva valla üldplaneeringu (vastu võetud 12.04.2018 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 62) ja Uusküla LNG terminali detailplaneeringuga (kehtestatud 26.09.2019 Jõelähtme vallavalitsuse korraldusega nr 799) ettenähtud evakuaatsioonitee paiknemine planeeringuala ulatuses. Kogu planeeritava ala suuruseks on ca 11 ha.

Vastavalt kehtivale Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringule asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets. Alal kehtib Söödi II detailplaneering (koostaja osaühing Hedolink, töö nr 37039, kehtestatud 26.09.2005 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 244), millega on üldplaneeringu juhtotstarvet muudetud ning maaüksuste sihtotstarbed on tootmismaa. Sellest lähtuvalt käsitletakse koostatavat detailplaneeringut kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas olevat.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud 12.04.2018 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 62) järgi jääb käesolev planeeringuala tiheasustusalasse, äri- ja tootmismaa juhtotstarbega maa-alale. Planeeringualale ei ulatu perspektiivne Muuga kaubaterminali laiendus. Samuti on arvestatud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kirjas 31.01.2020 nr 24.5-6/20-0068/654 tooduga: Tegevused Rail Balticu maakonna-planeeringuga kehtestatud trassikoridoris. Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu Rail Balticu trassi koridori asukoha määramiseks koostatud materjalide hulgas olevale (kehtestatud 02.2018) joonisele nr 6, ei kattu käesolev planeeringuala Rail Balticu arenguperspektiividest tuleneva raudtee koridori ega selleks otstarbeks maa reserveerimise vajadusest tuleneva alaga.

Vastavalt Maa-ameti kaardiserveri maardlate kaardi andmetele paikneb planeeringualal keraamilise savi prognoosvaru (7 plokk). Vajadus teha koostööd Maa-ametiga.

Keskkonnaregistri andmete põhjal ei esine planeeringualal registreeritud elupaigatüüpe, kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike. Planeeritav ala ei asu Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalas.


Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Aktsiaselts Green Marine, keda esindab juhatuse liige Aivar Sülla ja planeerija Skepast&Puhkim OÜ, keda esindab Hendrik Puhkim on sõlminud Kallavere küla Nuudi tee ja Astoni tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu.

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 ehitismäärus“ § 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 Kallavere küla Nuudi tee ja Astoni tee vahelise ala ning lähiala detailplaneering.
2. Kinnitada Kallavere küla Nuudi tee ja Astoni tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 11 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.


Priit Põldma
abivallavanem
vallavanema ülesannetes





Leho Kure
vallasekretär



Lähteülesanne Kallavere küla Nuudi tee ja Astoni tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Aktsiaselts Green Marine

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: Skepast&Puhkim OÜ

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate maaüksuste liitmine, uutele moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine tootmishoonete rajamiseks ja juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuga lahendatakse ka koostamisel oleva valla üldplaneeringu (vastu võetud 12.04.2018 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 62) ja Uusküla LNG terminali detailplaneeringuga (kehtestatud 26.09.2019 Jõelähtme vallavalitsuse korraldusega nr 799) ettenähtud evakuatsioonitee paiknemine planeeringuala ulatuses. Koos detailplaneeringualasse jäävate lähiala maaüksustega on planeeritava ala suuruseks on ca 11 ha.

Kavandatavat detailplaneeringut menetletakse kui kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohast.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab alljärgnevat maaüksusi:

Nuudi tee 52 (katastritunnusega 24504:004:0662, suurusega 4584m², tootmismaa sihtotstarbega 100%);

Nuudi tee 52a (katastritunnusega 24504:004:0663, suurusega 30 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%);

Nuudi tee 54 (katastritunnusega 24504:004:0664, suurusega 4867 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%);

Nuudi tee 56 (katastritunnusega 24504:004:0665, suurusega 5335 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%);

Nuudi tee 58 (katastritunnusega 24504:004:0666, suurusega 3345 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%);

Nuudi tee 60 (katastritunnusega 24504:004:0667, suurusega 4832 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%);

Astoni tee 10 (katastritunnusega 24501:001:0297, suurusega 10740 m², maatulundusmaa sihtotstarbega 100%);

Astoni tee 12 (katastritunnusega 24504:004:0661, suurusega 4080 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%);

Astoni tee lõik 2 (katastritunnusega 24504:004:1019, suurusega 1749 m², transpordimaa sihtotstarbega 100%);

Nuudi tee (katastritunnusega 24504:004:1093, kogusuurusega 203040 m², transordimaa sihtotstarbega 100%) näidatud mahus, ca 30 000 m²;

Söödi tee lõik 1 (katastritunnusega 24504:004:0668, suurusega 1395 m² transordimaa sihtotstarbega 100%);

Nuudipere (katastritunnusega 24504:004:0287, suurusega 5181 m², maatulundusmaa sihtotstarbega 100%);

Nuudi tee lõik 2 (katastritunnusega 24504:004:1009, kogusuurusega 5538 m², transpordimaa sihtotstarbega 100%) näidatud mahus, ca 1180 m²;

Nuudi tee (katastritunnusega 24504:004:1016 suurusega 223 m², transpordimaa sihtotstarbega 100%);

Nuudi tee 66 (katastritunnusega 24504:004:0688, suurusega 8576 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%);

Nuudi tee 68 (katastritunnusega 24504:004:0689, suurusega 3640 m², tootmismaa sihtotstarbega 100%);

Nuudimetsa (katastritunnusega 24504:004:0693, suurusega 47764 m², üldkasutatava maa sihtotstarbega 100%) näidatud mahus (ca 15920 m²).

2.2. Planeeritav ala asub Kallavere küla ja Uuskülas, Saviranna küla vahetus läheduses.

2.3. Alale juurdepääs on eraomandis olevalt Nuudi teelt ja Astoni tee lõik 2 kaudu.

2.4. Maaüksused on hoonestamata.

2.5. Planeeritaval alal kehtib Söödi II detailplaneering ning selle alusel koostatud I ehitusetapi kohta ehitusprojekt, mille kohaselt rajatakse Nuudi tee 52 ja 54 hoonestamiseks vajalik täiteala ning korrastatakse olemasolev detailplaneeringu ala sisene kuivenduskraav.

2.6. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.6.1. Keskkonnaregistri andmete põhjal ei esine planeeringualal registreeritud elupaigatüüpe, kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike. Planeeritav ala ei asu Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalas.

2.6.2. Planeeritavatele kruntidele on juurde toodud maagaasi jaotustorustikult Muuga Sadam B5 gaasipaigaldised.

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 alljärgnevad detailplaneeringud:

3.3.1. Kallavere küla Söödi II maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2005 otsusega nr 244;

3.3.2. Uusküla küla Muuga jaama laienduse raudteed ja Muuga sadam 3 osa maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 01.10.2007 otsusega nr 258;

3.3.3. Uusküla küla Uuetoa II, Kammi, Kella I, Madise, Söödi I, Madise I, Matsu I ja Madise II maaüksustega haaratud ala detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.12.2000 otsusega nr 68;

3.3.4. Klaukse I, Hoidla tee 17, Nuudi tee 69, Vahetusmaa 2, Muuga sadam 3, Muuga sadam 3R, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.01.2011 otsusega nr 144;

3.3.5. Kallavere küla Astoni tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, algatatud 21.09.2017 korraldusega nr 807.

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

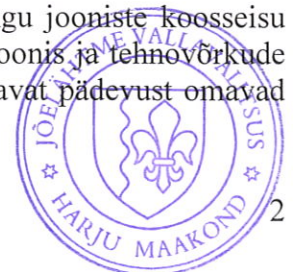
4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.

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 paberikandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).

4.4. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvõõndi 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 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, mõõtkavas 1:500 või 1:1000, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.4.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500 või 1:1000. Joonisel esitada kruntide moodustamine maaüksustest, olevate, säiluvate ning uute kruntide piirid, hoonestusala joon ning tabelina kruntide ehitusõigus ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.4.5. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud tehnilistest tingimustest või muudest nõuetest.

4.4.6. Liiklusskeemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked koos tehnovõrkudega. Parkimise korraldamine näha ette omal 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 alusel oleks võimalik tootmismaa kruntidele rajada maksimaalselt 3-10 eraldiseisvat hoonet, sõltuvalt kavandatavast tootmistegevuse tehnoloogiast.

4.4.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast kuni 15 m.

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

4.4.11. Veokite turvaline liikumine, manööverdamine ja sõiduautode normatiivne parkimine tuleb lahendada oma krundil.

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.

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.

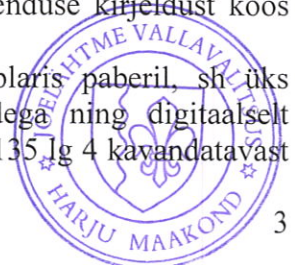
5.2. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

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 kontaktvööndi 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 illustatsioon.


6.1.3. Kehtestamiseks 2 (kahes) eksemplaris paber kandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetluskokumentidega) digitaalselt. 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; menetluskumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.

7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem

Planeeritav ala 

Kontaktvööndi piir 

Sadevete lahenduse tagamiseks planeeringulahendusse kaasatud ala 



Koostaja:
Jekaterina Jelizaveta Sibul
Planeerimisnõunik

