



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

28. aprill 2022 nr 384

Liivamäe küla Lõunaraja, Küüni tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Jõelähtme Vallavalitsusele on laekunud detailplaneeringu algatamise taotlused Hybner Invest OÜ (reg 01.02.2022 6-4/943) poolt detailplaneeringu algatamiseks Liivamäe küla Lõunaraja ja TML Trade OÜ (reg 01.02.2022 6-4/944) poolt detailplaneeringu algatamiseks Liivamäe küla Küüni tee 7 maaüksustel.

Kuna nimetatud maaüksused paiknevad kõrvuti, siis peab Jõelähtme Vallavalitsus otstarbekaks algatada kummalegi maaüksusele ühine detailplaneering. Detailplaneering algatatakse eesmärgiga jagada maaüksused äri- ning elamumaa kruntideks, määrates moodustatavatele kruntidele ehitusõigused ja hoonestustingimused, lahendades juurdepääsud kruntidele kavandatavate hooneteni, tehnovõrkudega varustatus, seadmaks vajalikud servituudid ning määrates keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritavad maaüksused jäävad Liivamäe küla kirdeossa, mille põhjaosas kulgeb Loovälja tee (riigitee nr 11601, Loo-Loovälja tee L7). Planeeritavaid maaüksusi ümbritsevad valdavalt väikeelamumaa krundid sh Küüni tee 5, Küüni tee 10 ja Küüni tee 14. Planeeringualast läände jääb Küüni tee 9 hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega ja idasse hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Lõunarusniku maaüksus.

Planeeringualasse on haaratud järgnevad maaüksused: Lõunaraja maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0556, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 20029 m²) ja Küüni tee 7 maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0106, sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 7742 m²). Planeeringusse on kavas haarata ka eraomandis olev Küüni tee lõik (katastritunnusega 24504:003:0817, sihtotstarbega transpordimaa 100%, suurusega 937 m²) eesmärgiga seada servituut OÜ Loo Vesi poolt rajatavatele torustikele ja võimalusel tagada planeeringualale juurdepääs ka lõuna poolt.

Algatatava planeeringuga on kavas Lõunaraja maaüksus jagada üheks ärimaa, kolmeks elamumaa ja transpordimaa krundiks. Ärimaa krundile on kavas rajada kuni kolm eraldiseisvat hoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 4200 m² ja kõrgusega kuni 12 m. Ärihoonete kavandamisel tuleb arvestada alal kehtiva üldplaneeringuga, mille alusel on ärimaa krundile lubatud suurim kavandatav hoonete ehitisealune pind kuni 70% krundi pindalast.

Elamumaa kruntide moodustamisel arvestada, et vastavalt üldplaneeringule on lubatud alale kavandada ridaelamuid, mille kruntide suurus arvutatakse vastavalt alljärgnevale valemile:



pereelamu maa krundi suurus $1500 \text{ m}^2 \times$ ridaelamu bokside arv $\times 0,5$. Lubatud maksimaalne ridaelamu ehitisealune pind on 15% krundi pindalast ja kõrgus on 9m.

Küüni tee 7 maaüksus on ette nähtud jagada kuni kaheks elamumaa ja üheks transordimaa krundiks. Elamumaa kruntidele on kavas rajada kaks ridaelamut. Ridaelamu kruntide moodustamisel arvestada, et vastavalt kehtivale üldplaneeringule on lubatud alale kavandada ridaelamuid, mille kruntide suurus arvutatakse vastavalt alljärgnevale valemile: pereelamu maa krundi suurus $1500 \text{ m}^2 \times$ ridaelamu bokside arv $\times 0,5$. Lubatud maksimaalne ridaelamu ehitisealune pind on 15% krundi pindalast ja kõrgus kuni 9m.

Transpordimaa kruntide moodustamisel arvestada, et lisaks sõiduteele, peavad teemaa-allas mahtuma ka kõik tehnovõrgud: kaablid ja torustikud.

Planeeritavatele kruntidele tagatakse juurdepääs mahasõiduga riigiteelt Loovälja tee (nr 11601, Loo-Loovälja tee L7). Jõelähtme Vallavalitsus küsis 10.03.2022 kirjaga nr 6-4/2020 Transpordiameti seisukohta planeeringualale juurdepääsuks riigiteelt. Sellest tulenevalt tuleb detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Transpordiametiga ja arvestada nende poolt väljastatavate seisukohtade ja tingimustega. Juurdesõit planeeringualale kavandatavate kruntideni tagatakse ühiselt Lõunaraja maaüksusele rajatava tee kaudu. Planeeringualasse haaratava Küüni tee lõik (katastritunnus 24504:003:0817) kaudu kaaluda võimalust tagada planeeringualale juurdepääsuks lõuna poolt. Planeeringuala suuruseks on määratud ca 2,9 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 tiheasustusel, mille maakasutuse juhtotstarve on pere-, paaris- ja ridaelamumaa ning ärimaa. Detailplaneering algatatakse kehtiva üldplaneeringu kohasena.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS (25.04.2022) andmebaasi kohaselt asub Lõunaraja kinnistul III kaitsekategooria taim Laialehine neiuvaip (*Epipactis helleborine*). Laialehine neiuvaip on Eestis viimasel ajal suureneva arvukusega taim, mis ei ole Eesti punase nimestiku järgi praegu ohustatud, kuid on arvatud looduskaitsealuse alusel vähenevate elupaikade ja väheneva arvukusega liigina III kaitsekategooria kaitsealuste liikide hulka. Laialehine neiuvaip on metsataim ja kasvab mitmesugustel muldadel erinevates niiskus- ja valgustingimustes üle kogu Eesti. Liigi peamine ohutegur on uuendusriiad kasvukohtadel. Viimane kinnitatud vaatlus on tehtud 13.08.2021. Väljaspool planeeringuala selle vahetus läheduses asub II kaitsekategooria taim aasnelk (*Dianthus superbus*). See on Eestis väheneva arvukusega taim, mis on Eesti punase nimestiku järgi ohustatud seisus ning on arvatud looduskaitsealuse alusel vähearvuka ja ohustatud liigina II kategooria kaitsealuste liikide hulka. Liigi peamiseks ohuteguriteks on niitude (aruniitude) võsastumine niitmise või karjatamise katkemisel. Leiukoha viimane kinnitatud vaatlus on tehtud augustis 2018.aastal.

Jõelähtme Vallavalitsus saatis 07.02.2022 Keskkonnaametile kirja nr 6-4/1087 seisukoha saamiseks seoses alal kasvavate kaitsealuste liikidega. Keskkonnaamet esitas 08.03.2022 oma kirjaga (reg 6-4/1087-1) seisukoha nimetatud küsimuses. Muuhulgas pöörati tähelepanu, et detailplaneeringu algatamisel ei tohi kindlasti eeldada, et taimi võib ümberasustada, vaid leiukohaga tuleb arvestada ja ehitised planeerida selliselt, et kaitsealune laialehine neiuvaip säiliks. Tegemist on elujõulise leiukohaga, kaardistatud 2021. aastal. Kuigi III kaitsekategooria taimede puhul võib arvestada, et kõik üksikud isendid ei pea alles jääma, ei tohi samas ohustada liigi säilimist antud asukohas. Detailplaneeringu menetluse käigus tuleb pädeva isiku poolt koostada vastav uuring selgitamiseks välja, kus on tuumikala ja millises ulatuses tegevust saab ümber selle planeerida, et taime leiukoht säiliks.



Uute elamukruntide moodustamisel, hoonete paigutamisel ja haljastuse kavandamisel kruntidele tuleb arvestada mh ka planeeringualast põhja poole jäävate riigiteedega- Loovälja tee ning Tallinn-Narva maantee, milledest võib piirkonda kanduda mürahäiringuid. Planeeringu koostamisel tuleb näha ette planeeritavate elamukruntide ja planeeritava ärimaa krundi vahele müra tõkestavaid rajatisi, haljastust nt tihe, kaherealine okas- ja/või elupuuhekk. Eluhoonete kruntidele paigutamisel ja hoonesiseste lahenduste välja töötamisel tuleb arvestada, et elu- ja magamisruumid paigutuksid müratekitajatest varjatud hooneosadesse.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isikud ja töövõtja on 21.04.2022 sõlminud Liivamäe küla Lõunaraja ja Kүүini tee 7 maaüksuste detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-12-12/8-2022.

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 Lõunaraja, Kүүini tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 2,9 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Liivamäe küla Lõunaraja, Kүүini tee 7 maaüksuste ja lähiala 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



Maire Kivistu
vallasekretäri abi
vallasekretäri ülesannetes

Lähteülesanne Liivamäe küla Lõunaraja, Kүүni tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotlejad: OÜ Hybner Invest OÜ ja TML Trade

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: Casa Planeeringud OÜ

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on Liivamäe Lõunaraja ja Kүүni tee 7 maaüksuste jagamine äri-ja elamumaa kruntideks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude ja tehovarustuse 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 2,9 ha.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala, suurusega ca 2,9 ha, hõlmab Lõunaraja (katastritunnusega 24504:003:0556, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 20029 m²) ja Kүүni tee 7 (katastritunnusega 24504:003:0106, sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 7742 m²) maaüksused ja Kүүni tee lõik (katastritunnusega 24504:003:0817, sihtotstarbega transpordimaa 100%, suurusega 937 m²).

2.2. Planeeritav ala asub Liivamäe küla kirdeosas.

2.3. Alale juurdepääs tagatakse riigiteelt Loovälja tee (nr 11601, Loo-Loovälja tee L7).

2.4. Lõunaraja maaüksus on hoonestamata. Kүүni tee 7 maaüksus on hoonestatud.

Ehitisregistri andmetel paiknevad Kүүni tee 7 maaüksusel

poolleli olev elamu (reg nr 116042363);

puurkaev (reg nr 220414186).

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused

2.5.1. riigitee kaitsevöönd (30m);

2.5.2. elektripaigaldiste kaitsevööndid: elektriõhuliin 1-20 kV, elektriõhuliin alla 1 kV,

2.5.3 III kat. kaitsealused taimed (KLO9344096), Epipactis helleborine (laialehine neiuvaip), alaga ca 20x30 m.

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 kehtivad alljärgnevad detailplaneeringud:

3.4.1. Pärnaste I maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 28.08.2007 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 247)

3.4.2. Uue-Suurekivi I ja II kinnistute detailplaneering (kehtestatud 29.07.2008 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 380)

3.4.3. Suurekivi I maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 28.08.2007 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 246)

3.4.4. Suurekivi II, Suurekivi VI ja Uue-Suurekivi III kinnistute detailplaneering (kehtestatud 19.12.2013 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 36)

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 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 tehno rajatis 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 omal krundil.

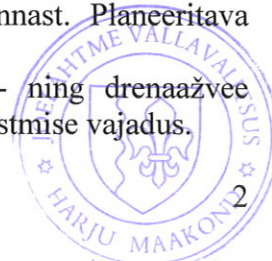
4.4.7. PlanS § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse detailplaneeringu avalikul väljapanekul kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks detailplaneeringu lisana vähemalt üks ruumilise lahenduse illustratsioon.

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, 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, 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 dreenaazvee 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 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 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.

5.2. Vastuvõtmiseks esitav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127 sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

5.3. 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 menetlusedokumentidega ning 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; menetlusedokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis

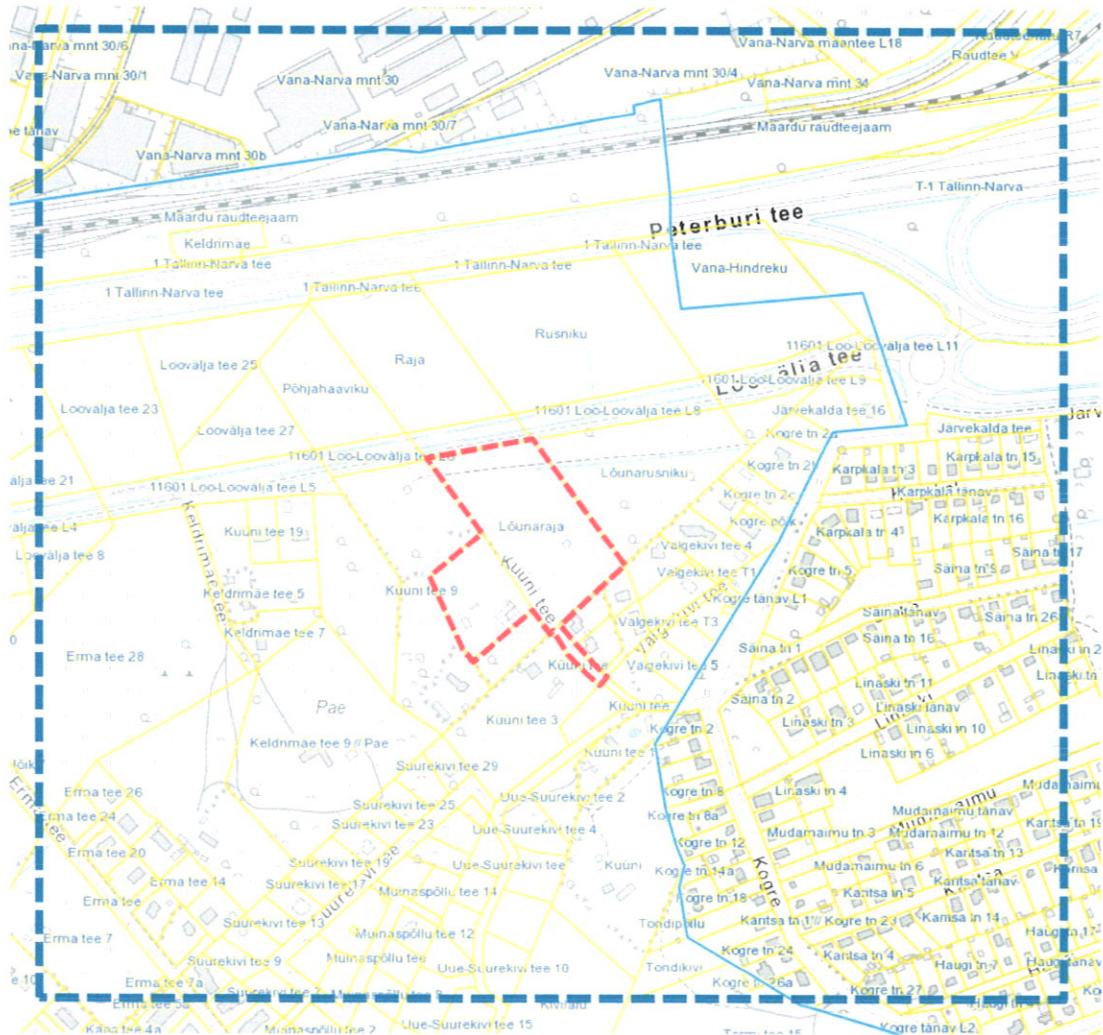


7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem

Planeeritav ala



Kontaktvööndi piir




Koostaja:
Tiina Skolimowski
planeeringuspetsialist

