



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

28. aprill 2022 nr 385

### **Loo alevik Vanasauna tee 2, 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Loo alevik Vanasauna tee 2, 4 ja 6 maaüksuste omanik esitas Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Vanasauna tee 2, 4 ja 6 maaüksustel sooviga seada maaüksustele ehitusõigus ridaelamute rajamiseks.

Planeeritavad maaüksused:

Vanasauna tee 2 (katastritunnus: 24504:003:0647; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2499 m<sup>2</sup>);

Vanasauna tee 4 (katastritunnus: 24504:003:0648; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2503 m<sup>2</sup>);

Vanasauna tee 6 (katastritunnus: 24504:003:0649; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2502 m<sup>2</sup>).

Maaüksused asuvad Loo aleviku lõunaosas, Vanasauna tee ääres.

Detailplaneeringu eesmärgiks on selgitada välja planeeritavatele maaüksustele sobivad ehitusõigused ja hoonestustingimused. Esialgse hinnangu kohaselt on Vanasauna tee 2, 4, ja 6 kinnistutele võimalik ridaelamute kavandamine. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,75 ha.

Alal kehtib Loo alevik Sitika detailplaneering, mille kohaselt on Vanasauna tee 2, 4 ja 6 kinnistutele antud ehitusõigus kahepereelamute kavandamine.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Pere- ja paariselamu maa krundi minimaalne suurus ja suurim hoonestusalune pind on üldplaneeringuga määratud Loo alevikus pereelamu maal 1500 m<sup>2</sup>, hoonestusalune pind 15% krundi pindalast ning paariselamu maal 3000 m<sup>2</sup>, hoonestusalune pind 15% krundi pindalast. Ridaelamu maa krundi täpse suuruse määramisel tuleb lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m<sup>2</sup> x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus peab olema 8 m. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.



Võimaliku planeeringuga kaasneva olulise keskkonnamõju hindamisel tuleb lähtuda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse<sup>1</sup> (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Vastavalt KeHJS § 6 lõikes 4 on Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu<sup>1</sup>“ (VV määrus) täpsustatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkonnad, mille kohta peab otsustaja andma eelhinnangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

KeHJS-is toodud KSH algatamise vajaduse kaalumist eelhinnanguga ning eelhinnangu läbiviimist täpsustab Keskkonnaministeeriumi tellimisel ja keskkonnaekspert Riin Kutsari poolt 01.06.2015 teostatud juhendmaterjal "KMH/KSH eelhindamise juhend, sh Natura eelhindamine". Vastavalt eelnimetatud juhendi punktidele 2.1.1. ja 2.1.2. selgub, et käesoleva detailplaneeringu algatamisel KSH vajalikkuse tuvastamiseks eelhindamist teostada vaja ei ole.

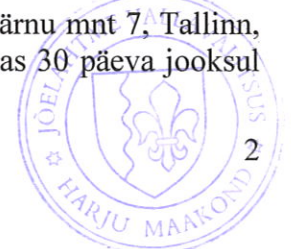
Eeltoodule tuginedes ei viida läbi KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega ja kahe elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamisega ning elamumaa kruntide hoonestamise tingimuste määramisega elamute ehitamiseks. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Alterate OÜ ja töövõtja MM prefab OÜ sõlmisid detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-12.12/9-2022.

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 Loo alevik Vanasauna tee 2, 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 0,75 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Vanasauna tee 2, 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
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 teatavastegemisest.

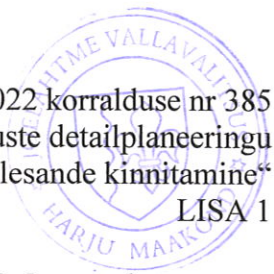


5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja  
vallavanem



  
Maire Kivistu  
vallasekretäri abi  
vallasekretäri ülesannetes



## **Lähteülesanne Vanasauna tee 2, 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks**

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Alterate OÜ

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostaja:** vastavalt hankele

**Detailplaneeringu kehtestaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Lähteülesanne on kehtiv:** 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

### **1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

Detailplaneeringu eesmärgiks on selgitada välja planeeritavatele maaüksustele sobivad ehitusõigused ja hoonestustingimused. Esialgse hinnangu kohaselt on Vanasauna tee 2, 4, ja 6 kinnistutele võimalik ridaelamute kavandamine. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,75 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kohane.

### **2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:**

2.1. Planeeringuala hõlmab järgnevaid maaüksusi:

2.1.1. Vanasauna tee 2 (katastritunnus: 24504:003:0647; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2499 m<sup>2</sup>);

2.1.2. Vanasauna tee 4 (katastritunnus: 24504:003:0648; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2503 m<sup>2</sup>);

2.1.3. Vanasauna tee 6 (katastritunnus: 24504:003:0649; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2502 m<sup>2</sup>).

2.2. Planeeritav ala asub Loo aleviku lõunaosas Vanasauna tee ääres.

2.3. Alale juurdepääs on Vanasauna teelt

2.4. Maaüksused on hoonestamata.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.5.1. Elektripaigaldise kaitsevöönd.;

2.5.2. Maagaasi rajatise kaitsevöönd.

### **3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:**

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

3.2. Alal kehtivad detailplaneeringud:

3.2.1. Loo alevik Sitika detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 86);

3.2.2. Loo alevik Uuetoa I detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 27.07.2007 korraldusega nr 226);

3.2.3. Loo alevik Mäe detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.07.2007 otsusega nr 231);

3.2.4. Loo aleviku Saha tee 24 ja 24a detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2005 otsusega nr 227);

3.2.5. Liivamäe küla Vanasauna tee 2 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 41).

#### **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 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 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. Tehnoorkude koondplaanil anda tehnoorkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.

4.4.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. 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, tehnoorkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.4.8. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada.

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

4.4.10. 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 tehnoorkude omanike või valdajatega.

4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

4.7. Arvestada Muinsuskaitseameti 19.02.2019 kirjas nr 5.1-17.5/356-1 toodud tingimustega.

4.8. Võimalike muude uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.9. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.10. Planeeringu koostamisel palume kasutada: Skolimowski, T. jt koostajad, (2002). *Planeeringute leppemärgid*, Keskkonnaministeerium: Prisma Print



## **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 kontaktvõondi 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 illustratsioon.

6.1.3. Kehtestamiseks 3 (kolmes) eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusedokumentidega) digitaalselt CD-l. 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:  
Jekaterina Jelizaveta Sibul  
planeerimisnõunik

