



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

4. august 2022 nr 702

Liivamäe küla Nurmiku maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Liivamäe küla Nurmiku maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 01.07.2021 korraldusega nr 591 „Liivamäe küla Nurmiku maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ eesmärgiga jagada Nurmiku kinnistu elamumaa kruntideks, määrata ehitusõigused ja hoonestustingimused paaris- ja ridaelamute kavandamiseks ning seada tehnovarustuse ja keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Jõelähtme Vallavalitsus, detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja planeerija sõlmisid Liivamäe küla Nahkru maaüksuse detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 23.07.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu, juulis 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 289. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 30.07.2021 kirjaga nr 7-3/3021.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (10.05.2022). Koostööd on tehtud tehnoõrkude omanikega: aktsiaseltsiga Telia Eesti, aktsiaseltsiga Loo Elekter ning osahinguga Loo Vesi. Planeeringulahendusele on heakskiidu andnud Nurmiku maaüksuse omanik ning samuti on kinnistu omanik teinud planeeringu koostamise käigus koostööd naaberkinnistute omanikega.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavalitsuse 09.06.2022 korraldusega nr 531. Planeeringu avalik väljapanek toimus 13.06 – 27.06.2022 ning avalik arutelu toimus 29.06.2022. Puudutatud isikuid teavitati sellest 02.06.2022 Jõelähtme Vallavalitsuse kirjaga nr 6-4/3692. Planeeringu avalikust väljapanekust teavitati 03.06.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ning mais 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 299.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal planeeringulahendusele arvamusi ei esitatud.

Huvitatud isik ja Jõelähtme Vallavalitsus on sõlminud 22.07.2022 notariaalse võlaõigusliku ja asjaõiguslepingu, mille kohaselt lepitati kokku kinnistu jagamisel tekkiva kolme krundi vallale tasuta üleandmises ja eelnevalt kokku lepitud taristu väljaehitamise osas neile kruntidele.

Detailplaneeringu lahendus



Detailplaneeringuga jagatakse Nurmiku maaüksus 30 krundiks, sh moodustatakse 26 elamumaa sihtotstarbega krundi suurusega ca 1500 - 3000 m², 1 ühiskondlike hoonete maa 70% + ärimaa 30% sihtotstarbega krunt suurusega 3012 m², 2 transpordimaa krundi ja 1 maatulundusmaa krunt.

Planeeringuga moodustatakse 22 ühepereelamu krundi, minimaalse suurusega 1500m², nähes ette naaberkruntide liitmise võimaluse (minimaalselt 3000m² pindalaga kruntideks), kuhu on lubatud ka paarismajade ehitamine. Ühepereelamu krundile, suurusega 1500m², on lubatud ehitada üks ühepereelamu ja kuni 2 abihoonet. Kruntide omavahelisel liitmisel on lubatud kasutada täiendavalt kruntidevahelisele piirile kavandatud hoonestusala ja liidetavate kruntide ehitusõigused (väljaarvatud lubatav maksimaalne hoonete kõrgus ja hoonete arv krundil) summeeritakse.

Ühepereelamu kruntide pos 9-10, 12-13, 15-18, 19-20, 25-26 ja 27-28 puhul on naaberkruntide omavahelisel liitmisel lubatud krundile ehitada ka ridaelamu arvestades, et ühe ridaelamu boksi kohta peab olema vähemalt 750m² suurune krundiosa. Kruntide omavahelisel liitmisel on lubatud kasutada täiendavat kruntidevahelisele piirile kavandatud hoonestusala ja liidetavate kruntide ehitusõigused (väljaarvatud lubatav maksimaalne hoonete kõrgus ja hoonete arv krundil) summeeritakse.

Planeeringuga moodustatud 4 ridaelamu krundi puhul (pos 21, 22, 23, 24) nähakse samuti ette naaberkruntide liitmise võimalus. Kruntide omavahelisel liitmisel on lubatud kasutada täiendavat kruntide piirile kavandatud hoonestusala ja liidetavate kruntide ehitusõigused (väljaarvatud lubatav maksimaalne hoonete kõrgus) summeeritakse. Ühe ridaelamu boksi kohta peab olema vähemalt 750m² suurune krundiosa. Ühele ridaelamu krundile on lubatud ehitada maksimaalselt kuni 8 ridaelamuboksi ja lisaks kaks abihoonet.

Ühiskondliku hoone ja ärimaa krundile pos 11 on lubatud ehitada 1 ühiskondlikult kasutatav hoone (2-korruseline, kõrgusega kuni 9m) ja abihoonet (kõrgusega kuni 6m) ja ning spordi- ja puhkeotstarbelised rajatised, laste mänguväljak ja varjualused.

Vastavalt 22.07.2022 Jõelähtme valla ja planeeringuala omaniku vahel sõlmitud lepingule annab maaomanik Jõelähtme vallale üle kaks transpordimaa krundi (pos nr 14, 29) peale detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatava tee (asfaltkattega sõidu- ja kergliiklusteed), tänavavalgustuse, sademevee ärajuhtimiseks vajalike rajatiste välja ehitamist, tee juurde kuuluva projektikohase haljastuse rajamist ning avalikult kasutatavate tehnovõrkude (s.h ühisveevärk ja – kanalisatsioon, sademevee kanalisatsioonisüsteem, tuletõrje veevarustuse rajatised, reoveepumplad, kaevud, elektrivõrk jms) kuni hoonestamiseks kavandatud kruntide liitumispunktideni välja ehitamist.

Sama lepingu alusel antakse vallale üle 70 % ühiskondlike ehitiste maa, 30% ärimaa sihtotstarbega krunt (pos nr 11) peale lepingus kokkulepitud rajatiste (mänguväljak, haljasala, kelgumägi) väljaehitamist.

Põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav Nurmiku maaüksus tiheasutusosalal, mille maakasutuse juhtotstarve on valdavalt pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Liivamäe küla Nurmiku kinnistu planeeritavale tiheasutusosalale, mille juhtotstarbeks on määratud elamumaa.



Antud asukohas pere-, paaris ja ridaelamute ning neid teenindavate abihoonete planeerimine on kooskõlas Jõelähtme valla arenguperspektiividega. Tegemist on elamupiirkonnaga, kus planeeringuga kavandatu sobitub lähialasse ning järgib varem väljakujunenud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi. Detailplaneeringu realiseerumisega viiakse ellu üldplaneeringu eesmärged ja Jõelähtme vald saab endale juurde elanikke, mis on samuti üks valla arengueesmärkidest.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Liivamäe küla Nurmiku maaüksuse detailplaneeringu (koostaja Ekseeder OÜ, töö nr 117-21) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseadus § 139 lg 1 ja haldusmenetluse seadus § 53 lg 1 p 4 ja lg 2 p 3, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Liivamäe küla Nurmiku maaüksuse detailplaneering (koostaja Ekseeder OÜ, töö nr 117-21).
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/kehtestatud-detailplaneeringud> ja paber kandjal Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
3. Korralduse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, korralduse teatavakstegemisest arvates
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



Maire Kivistu
vallasekretäri abi
vallasekretäri ülesannetes