



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

29. detsember 2022 nr 1208

### **Liivamäe küla Raja maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Jõelähtme Vallavalitsusele on laekunud 06.10.2022 osaühingu Liivamäe Arendus taotlus (kiri nr 6-4/5937) Liivamäe küla Raja maaüksusele detailplaneeringu algatamiseks, sooviga rajada maaüksusele äri-, tootmis- ja laohoone.

Planeeringualasse on haaratud Raja maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0555, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 17 674 m<sup>2</sup>). Planeeringuala suuruseks on koos riigitee alaga ca 2.0 ha.

Planeeritav maaüksus jääb 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 Rusniku maaüksusega, läänest Põhjahaaviku 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 tiheasustusosal, 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.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb 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 osaühinguga Rail Baltic Estonia ja arvestada nende poolt väljastatud seisukohtadega. Rail Baltic Estonia OÜ on oma seisukohad edastanud 31.10.2022 kirjaga nr KV2022-301.

EELIS (Eesti looduse infosüsteemi) Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt ulatub Raja maaüksusele kaitsealuse taime kasvukoht. Leiukoha viimane kinnitatus 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. Keskkonnaamet on oma 04.11.2022 kirjas nr 6-2/22/20099-2 (asutusesiseseks kasutamiseks) andnud omapoolsed seisukohad seoses kaitsealuse taimega.

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 08.11.2022 kirjas nr 7.2-2/22/23130-2 esitanud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Varem algatatud detailplaneeringu eel samas piirkonnas on Transpordiamet oma 12.10.2022 kirjas nr 7.2-2/22/20585-2 soovitanud enne detailplaneeringute algatamist selgitada välja sademevete juhtimise võimalused planeeringualadelt. Jõelähtme Vallavalitsus, võttes aluseks, et piirkonnas on algatatud veel detailplaneeringuid, on jõudnud seisukohale, et sademevetega seonduv probleemistik on otstarbekas lahendada koostöös teiste huvitatud isikute, arendajatega.

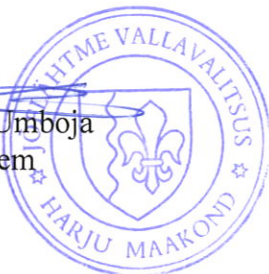
Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isikud ja töövõtja on 22.12.2022 sõlminud Liivamäe küla Raja maaüksuse detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-12.12/41-2022.

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 „Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kehtestamine“ ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

#### **k o r r a l d u s e:**

1. Algatada Liivamäe küla Raja maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Liivamäe küla Raja maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 2,0 ha vastavalt lähteülesande (lisa 1) punktis 7 esitatud skeemile.
4. Korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses § 72 lg 3 toodud juhtudel 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.

Andrus Umboja  
vallavanem



Leho Kure  
vallasekretär



## Lähteülesanne Liivamäe küla Liivamäe küla Raja maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Liivamäe Arendus OÜ

**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 küla Raja maaüksusele detailplaneeringu algatamiseks, sooviga rajada maaüksusele äri-, tootmis- ja laohoone, sellele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu 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 2,0 ha.

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

2.1. Planeeringuala hõlmab Raja maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0555, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 17 674 m<sup>2</sup>).

2.2. Planeeritav ala asub Liivamäe küla kirdeosas.

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

2.4. Raja maaüksus 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 Raja maaüksusel paikneb 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 alljärgnevad detailplaneeringud:

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

3.4.2. Liivamäe küla Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 24.11.2022 korraldusega nr 1108).

### 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 paberikandjal 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 tehnoork 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. Tehnoorkude koondplaanil kajastada koos planeeringulahendusega tehnoorkudega 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 tehnoorkudega. 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, tehnoorkudega 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 m<sup>2</sup> 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 riigitee kõrval paiknevasse kraavi).

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. 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 esitatav 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 (kahe) eksemplaris paberikandjal sh üks eksemplar koos lisade ja menetlusdokumentidega 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; menetlusdokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis

## 7. Planeeritava ala ja kontaktvõõndi skeem

Planeeritav ala



Kontaktvõõndi piir



Koostaja:

Tiina Skolimowski, planeeringuspetsialist

