



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

31. mai 2018 nr 461

### **Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Loo Metall OÜ esitas 27.03.2018 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse ja 05.04.2019 täpsustatud taotluse ning eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Liivamäe külas Linnuka tee 4 ja Linnuka tee 6 maaüksustel sooviga maaüksused liita ning muuta alal kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

Planeeringuala hõlmab Linnuka tee 4 (katastritunnus: 24501:001:0345; sihtotstarve: tootmismaa 80% ja ärimaa 20%; pindala: 3760 m<sup>2</sup>) ja Linnuka tee 6 (katastritunnus: 24504:003:0833; sihtotstarve: tootmismaa 80% ja ärimaa 20%; pindala: 4511 m<sup>2</sup>) maaüksusi, mis asuvad Liivamäe küla lõunaosas, Saha tee ja Järve tee vahelisel alal.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste liitmine ja Liivamäe külas Linnuka tee 4 ja 6 maaüksustel Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 otsusega nr 224 kehtestatud Liivamäe küla Linnuka tee 2//4, Linnuka tee 6, Linnuka tee 8 maaüksuste detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse ja hoonestustingimuste muutmine. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,8 ha.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohast maakasutuse äri- ja tootmismaa juhtotstarbe osakaalu on planeeringualal täpsustatud varem kehtestatud detailplaneeringutega. Detailplaneeringu algatamise taotlus on üldplaneeringu kohane.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda printsiibist, et tagada tuleb üldplaneeringukohane haljasmaa osakaal minimaalselt 20% tootmismaa krundi pindalast ning tootmismaa krundi suurim ehitistealune pind on lubatud kavandada kuni 70% krundi pindalast.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 25.05.2018) 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 eelhindang, täpsustatud loetelu<sup>1</sup>“ täpsustatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkonnad, mille kohta peab otsustaja andma eelhindangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

KeHJS-is toodud KSH algatamise vajaduse kaalumist eelhindanguga ning eelhindangu läbiviimist täpsustab Keskkonnaministeeriumi tellimusel 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 kavandatav tegevus ei erine juba kehtestatud detailplaneeringuga alale ette nähtud tegevusest, ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Loo Metall OÜ, keda esindab juhatuse liige Nikolai Ignatenko, ja töövõtja Eurostudio OÜ, keda esindab juhatuse liige Maksim Petrunja, on 28.05.2018 sõlminud Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maatüksuste detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-10.12/8-2018.

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 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

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

1. Algatada Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maatüksuste detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 0,8 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maatüksuste 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 teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja  
vallavanem



Leho Kure  
vallasekretär

Jõelähtme Vallavalitsuse 31.05.2018 korralduse nr 461  
„Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu  
algatamine ja lähteülesande kinnitamine”



## **Lähteülesanne Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks**

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Loo Metall OÜ

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostaja:** Eurostuudio OÜ

**Detailplaneeringu kehtestaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

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

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste liitmine ja Liivamäe külas Linnuka tee 4 ja 6 maaüksustel Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 otsusega nr 224 kehtestatud Liivamäe küla Linnuka tee 2//4, Linnuka tee 6, Linnuka tee 8 maaüksuste detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse ja hoonestustingimuste muutmine.

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,8 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

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

2.1. Planeeringuala hõlmab Paju Linnuka tee 4 (katastritunnus: 24501:001:0345; sihtotstarve: tootmismaa 80% ja ärimaa 20%; pindala: 3760 m<sup>2</sup>) ja Linnuka tee 6 (katastritunnus: 24504:003:0833; sihtotstarve: tootmismaa 80% ja ärimaa 20%; pindala: 4511 m<sup>2</sup>) maaüksused.

2.2. Planeeritav ala asub Liivamäe küla lõunaosas, Saha tee ja Järve tee vahelisel alal.

2.3. Alale juurdepääsud on Linnuka teelt.

2.4. Maaüksused on hoonestamata.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.5.1. Gaasipaigaldise 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 aleviku Järve tee 2 maaüksuse ja sellega külgneva ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 201);

3.2.2. Liivamäe küla Kärša ja Peetri kinnistute koos juurdepääsuteedega detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2013 otsusega nr 394).

3.2.3. Liivamäe küla Linnuka tee 1//3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 440).

3.2.4. Loo aleviku Saha tee 25 ja Saha tee 25a maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.06.2014 otsusega nr 89).

3.2.5. Liivamäe küla Linnuka tee 2//4, Linnuka tee 6, Linnuka tee 8 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 otsusega nr 224);

3.2.6. Liivamäe küla Linnuka tee 5 ja Linnuka tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 275);

3.2.7. Liivamäe küla Järve tee 8 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2015 otsusega nr 386);

3.2.8. Liivamäe küla Paju ja Kraavi maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.03.2018 otsusega nr 61).

#### **4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:**

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

4.2. 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).

4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis ja tehnoorkude koondplaan.

4.3.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

4.3.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatud 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.

4.3.3. Tugiplaanile, mõõdus 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.3.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.

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

4.3.6. Liikluskeemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Veokite manööverdamine ja parkimise korraldamine näha ette omal krundil.

4.3.7. 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.

4.3.8. 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.

4.3.9. Tagada tuleb üldplaneeringukohane haljasmaa osakaal minimaalselt 20% tootmismaa krundi pindalast ning tootmismaa krundi suurim ehitistealune pind on lubatud kavandada kuni 70% krundi pindalast.

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

4.3.11. Detailplaneeringu keskkonna osas tuleb analüüsida kavandatavast tootmistegevusest tulenevaid mõjusid ja vajadusel teha ettepanekud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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

4.4. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnoorkude omanike või valdajatega.



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

4.6. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.7. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.8. 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.

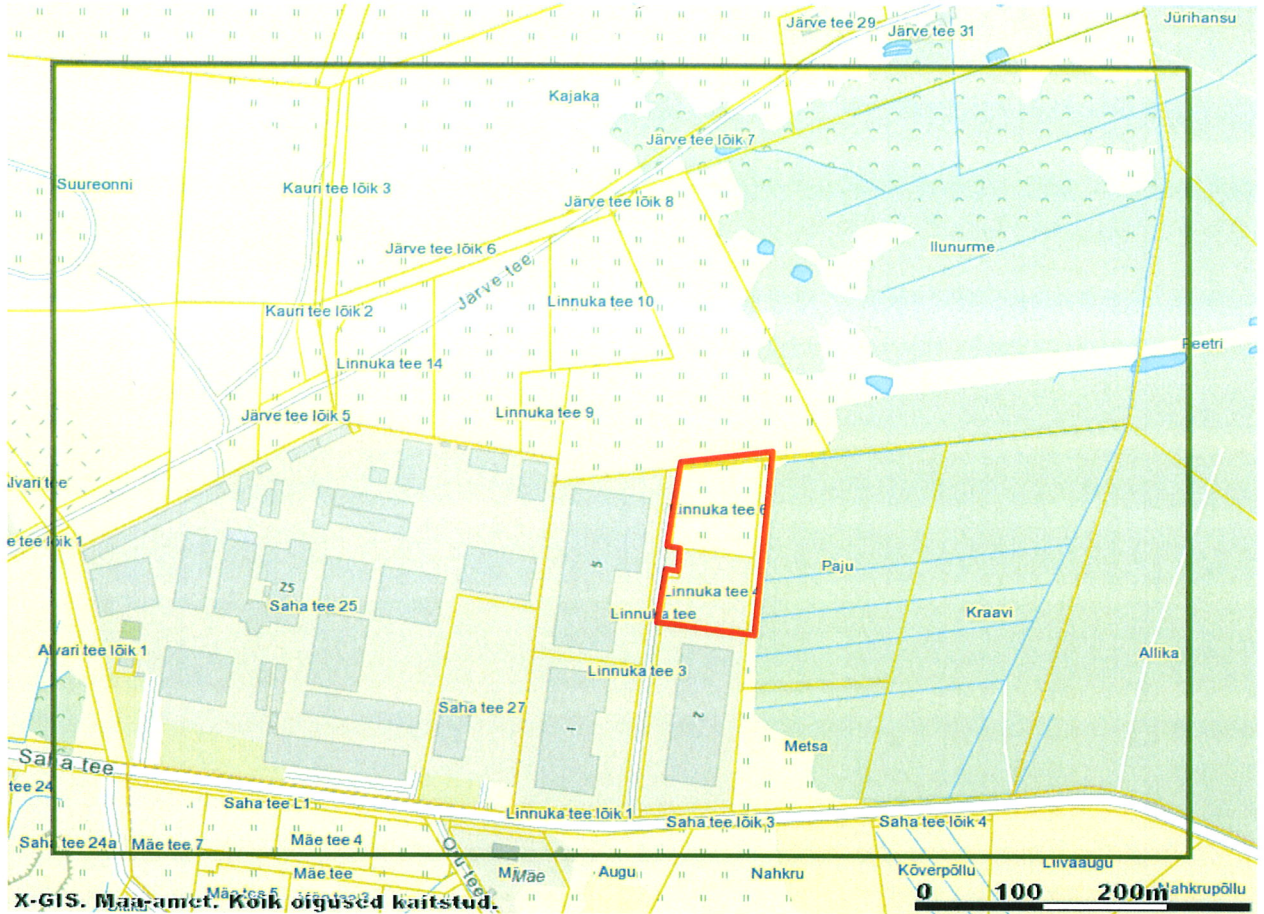
6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil, sh üks eksemplar originaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

6.1.3. Kehtestamiseks 3 (kolmes) eksemplaris paberikandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusdokumentidega) 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; menetlusdokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.



## 7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem



Planeeritav ala  
Kontaktvööndi piir



Koostaja:  
Evelin Kuusik  
planeeringuspetsialist

