



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

29. aprill 2021 nr 369

Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

OÜ Locorum esitas Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Nahkrupõllu kinnistul sooviga jagada maaüksus elamumaa kruntideks, muuta maa sihtotstarvet ning määrata hoonestusõigus paaris- ja ridaelamute kavandamiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 3,4 ha, see asub Liivamäe külas, Saha tee ääres. Juurdepääs planeeringualale on Saha teelt. Detailplaneeringu eesmärgiks on Nahkrupõllu kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine paaris- ja ridaelamute kavandamiseks ning tehnovarustuse ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala hõlmab Nahkrupõllu kinnistut (katastritunnus: 24501:001:0350, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%, pindala: 9,42, planeeritava osa suurus u 3,4 ha).

Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209), edaspidi üldplaneering kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusosalal, mille juhtotstarbeks on määratud pere-paaris ja ridaelamu maa. Nahkrupõllu kinnistu jääb osaliselt rohevõrgustiku rohekoridor K9 alale, kuid planeering seda osa Nahkrupõllu kinnistust ei hõlma. Seega on detailplaneeringu algatamise taotlus kehtiva üldplaneeringu kohane.

Planeeringuala ei ole hoonestatud, sellel ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Planeeringualale ei ole väljastatud ehitus- ega kasutuslube ehitiste rajamiseks.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse 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.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik OÜ Locorum, keda esindab juhatuse liige Märt Riisberg ja planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ, keda esindab juhatuse liige Mart Hiob on sõlminud detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 10.12/04-2021.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 4, lg 3, 4, 5 ning



§ 35 lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 3,4 ha vastavalt lähteülesande (lisa 1) punktis 7 esitatud skeemile.
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

Jöelähtme Vallavalitsuse 29.04.2021 korralduse nr 369
„Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“



Lähteülesanne Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: OÜ Locorum

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jöelähtme Vallavalitsus

Lähteülesande kehtivus: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on Nahkrupõllu kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine paaris- ja ridaelamute kavandamiseks ning tehnovarustuse ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 3,4 ha. Kavandatav detailplaneering on kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohane.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab Nahkrupõllu kinnistut (katastritunnus: 24501:001:0350, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%, pindala: 9,42, planeeritava osa suurus u 3,4 ha).

2.2. Alal kehtiva Jöelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209), edaspidi üldplaneering, kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusosal, mille juhtotstarbeks on määratud pere-paaris ja ridaelamu maa. Nahkrupõllu kinnistu jääb osaliselt rohevõrgustiku rohekoridor K9 alale, kuid planeering seda osa Nahkrupõllu kinnistust ei hõlma. Seega on detailplaneeringu algatamise taotlus kehtiva üldplaneeringu kohane.

2.3. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse 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.

2.4. Juurdepääs planeeringu alale on Uesauna teelt.

2.5. Planeeringuala ei ole hoonestatud, sellel ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Planeeringualale ei ole väljastatud ehitus- ega kasutuslube ehitiste rajamiseks.

2.6. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused tuleb täpsustada vastavalt topo-geodeetilise aruandele.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

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

3.2. Koostamisel olev Jöelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).

3.3. Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

3.3.1. Liivamäe küla Nahkru detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavalitsuse 28.11.2019 korraldusega nr 990).

3.3.2. Liivamäe küla Vanasauna 2 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 24.01.2006 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, tugiplaani, 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 tehnorajatis läbib.

4.4.3. Tugiplaani, 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 koondplaani anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.

4.4.6. Liiklusskeemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked koos tehnovõrkudega. 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 keskkonnanõuanded planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.4.8. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast.

4.4.9. 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 tehnovõrkude omanike või valdajatega.

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

4.7. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjekorras.

4.9. Detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt rahandusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

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 kontaktvööndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.

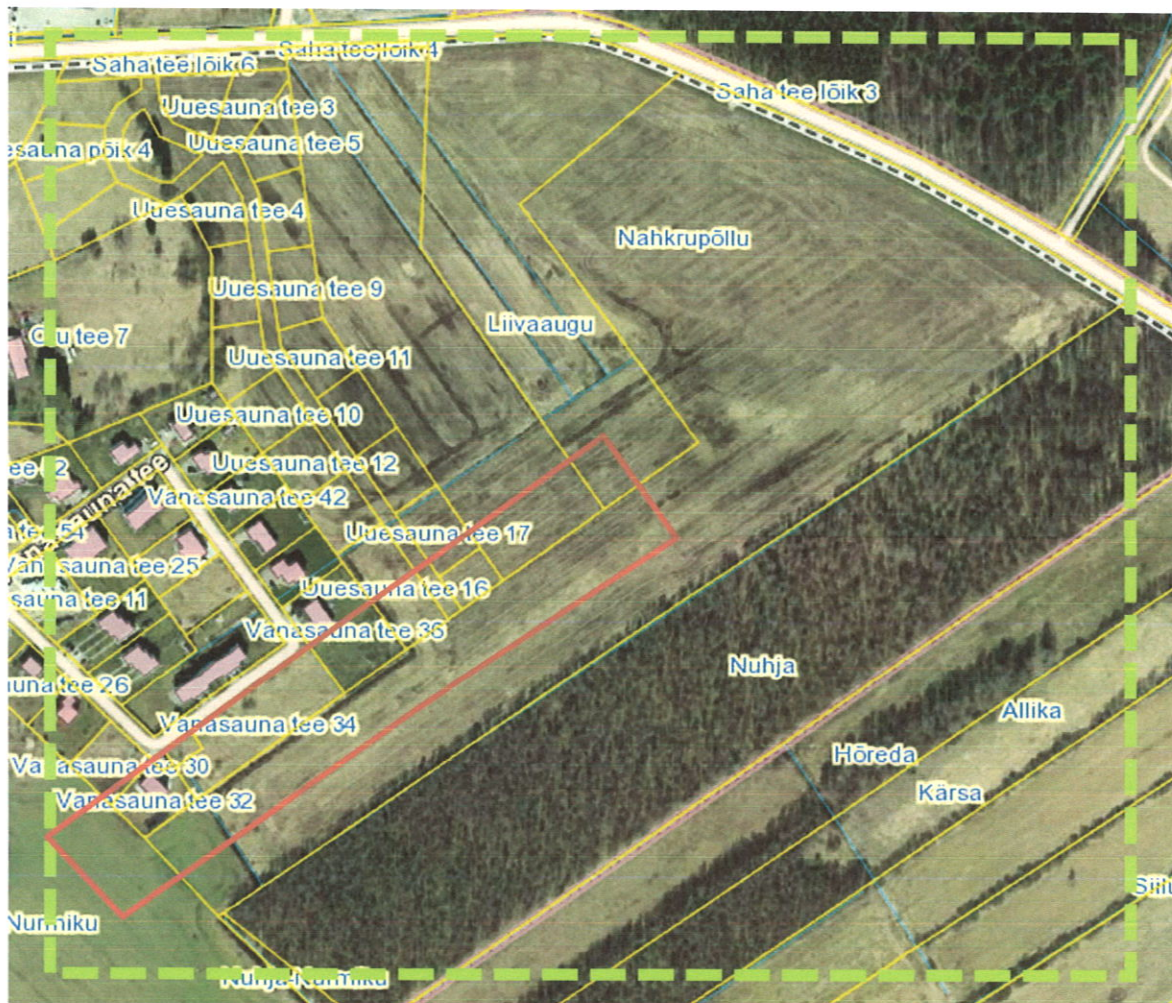


6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil, sh üks eksemplar originaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest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

6.1.3. Kehtestamiseks 2 (kahes) eksemplaris paberikandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetluskirjudega) 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; menetluskirjandid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.

7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem



Planeeritav ala

Kontaktvööndi piir



Koostaja:
Jekaterina Jelizaveta Sibul
planeerimisnõunik