



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

30. september 2021 nr 861

### **Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

#### **Detailplaneeringu menetlus**

Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 29.04.2021 korraldusega nr 369 „Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ eesmärgiga jagada Nahkrupõllu kinnistu elamumaa kruntideks, määrata ehitusõigused ja hoonestustingimused paaris- ja ridaelamute kavandamiseks ning seada tehovarustuse ja keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneering ei ole üldplaneeringu põhilahendust muutev.

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

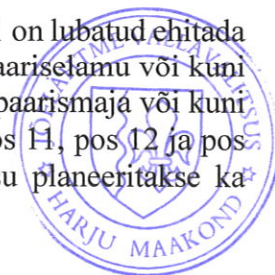
Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209), edaspidi üldplaneering kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud pere-paaris ja ridaelamu maa. Nahkrupõllu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

Detailplaneeringu algatamisest teatati 21.05.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu, mais 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 287. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 24.05.2021 nr kirjaga nr 7-3/2094.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (06.09.2021). Koostööd on tehtud tehnovõrkude omanikega: aktsiaseltsiga Telia Eesti (20.06.2021), osühinguga Loo Elekter AS (09.04.2021) ning osühinguga Loo Vesi (21.06.2021). Planeeringulahendusele on heakskiidu andnud Nahkru maaüksuse omanik ning samuti on kinnistu omanik teinud planeeringu koostamise käigus koostööd naaberkinnistute omanikega.

#### **Detailplaneeringu lahendus**

Nahkrupõllu katastriüksus on jagatud 13-ks elamumaa krundiks. Krundile pos 1 on lubatud ehitada üksikelamu või paariselamu, krundile pos 2 on lubatud ehitada üksikelamu, paariselamu või kuni 4 korteriga ridaelamu, krundile pos 3 ja pos 4 on lubatud ehitada üksikelamu, paariselamu või kuni 5 korteriga ridaelamu. Kruntidele pos 5, pos 6, pos 7, pos 8, pos 9, pos 10, pos 11, pos 12 ja pos 13 on lubatud ehitada üksikelamu või paariselamu. Krundi pos 13 koosseisu planeeritakse ka



Uuesauna tee 19 kinnistu. Lisaks on planeeritud transpordimaa krunt juurdepääsuteele (pos 14), mis hõlmab ka olemasolevat kraavi ja tootmismaa krunt alajaamale (pos 15). Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu Põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusalad paiknevad kolmest küljest 4 m kaugusel krundi piirist ning tänavamaapoolsel küljel 7 m kaugusel krundi piirist. Kraaviga piirnevatel kruntide külgedel asub hoonestusala 8 m kaugusel krundi piirist. Kruntidele on seatud kohustuslik ehitusjoon tänavapoolselt krundi piirist 7 m kaugusele, millel peab asetsema põhihoone põhimaht. Ehitusjoonest võivad eenduda varikatused, terrassid ja trepid kuni 2 m. Igale elamumaa krundile võib ehitada krundi suurima ehitisealuse pindala ulatuses ühe põhihoone ja kruntidele pos 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13 võib ehitada lisaks põhihoonele ka kuni 2 abihoonet. Abihooneid, mille ehitusalune pindala on kuni 20 m<sup>2</sup> võib ehitada ka väljaspoole planeeritud hoonestusala (piirile lähemale kui neli meetrit), kui on kirjalik nõusolek piirneva krundi omanikult. Põhihoone suurim lubatud kõrgus on 9 m, abihoone suurim lubatud kõrgus on 3,5 m. Krundile pos 15 on lubatud ehitada kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga alajaam.

Planeeringuala on kavandatud liita Liivamäe küla ühisveevärgiga. Ühendus on ette nähtud Uuesauna tänava piirkonda varustavast veetorust DN100. Planeeringus on esitatud võimalus pikendada veetoru Nurmiku ja Nuhja maatüksustele.

Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel on sõlmitud detailplaneeringu järgsete teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise leping nr 2-10.12/25-2020.

### **Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks**

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 tiheasustusalal, 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.

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.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 12 lg-d 1, 2 ja 3 ning vaadanud läbi Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu (koostaja Artes Terrae OÜ, töö nr 21007DP3), annab Jõelähtme Vallavalitsus

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

1. Võtta vastu Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneering (koostaja Artes Terrae OÜ, töö nr 21007DP3) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
3. Käesoleva 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 saada 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



Leho Kure  
vallasekretär