



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

23. aprill 2020 nr 309

### **Loo alevik Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Kikas OÜ esitas Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Saha tee 8 ja 8a kinnistutel sooviga liita olemasolevad ärimaa kinnistud ning määrata hoonestusõigus äri – ja elamuhoone kavandamiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,7 ha, see asub Loo aleviku keskosas. Juurdepääs planeeringu alale on Saha teelt. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Saha tee 8 ja 8a kinnistutele elamu- ja ärihoone kavandamiseks ja tehnovarustuse ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala hõlmab järgnevaid kinnistuid:

- Saha tee 8 (katastritunnus: 24504:002:0136, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 535 m<sup>2</sup>),
- Saha tee 8a (katastritunnus: 24504:002:0184, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 4272 m<sup>2</sup>)
- osa Toome park kinnistust ca 1400 m<sup>2</sup> ulatuses (katastritunnus: 24504:002:0586, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%)
- osa Toome tee kinnistust ca 450 m<sup>2</sup> ulatuses (katastritunnus: 24501:001:0062, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%).

Algatatava detailplaneeringu parkimise lahendus tuleb välja töötada arvestades kavandatava ehitismahu ja lähipiirkonnas olemasolevate ehitiste kumulatiivset parkimisvajadust. Osa parkimisalast on taotluse kohaselt plaanis kavandada munitsipaalmaale, kuid tegu ei ole eksklusiivsete planeeringuga kavandatava hoonestuste teenindamiseks mõeldud parkimiskohtadega, vaid piirkonna üldise parkimisvajaduse katmiseks kavandatavate parkimisaladega.

Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa põhi-juhtfunktsiooniga keskuse ala. Üldplaneeringu kohaselt on keskuse maa ala, kus asuvad elamud, ameti- ja valitsusasutused, äri- ja büroohooneid, haridus-, kultuuri- ja kogunemisasutused ning kus funktsioonide eristamine ei ole üldplaneeringus otstarbekas või võimalik. Keskusala iseloomustab mitmekesisus ja funktsionaalse avatud ruumi rohkus. Oluliseks peetakse traditsioonilise keskväljaku väljakujundamist, mille olemasolu ja avalikus kasutuses hoidmine tõstab oluliselt elukeskkonna kvaliteeti. Nimetatud ala keskuse funktsiooni tuleb rõhutada nii arhitektuuriliselt ala erilmeliseks kujundamise kaudu kui ka täiendavalt avaliku teenuse suunamisega keskusalale. Detailplaneeringuga kavandatakse äri ja



elamuhoone kavandamist, seega on detailplaneeringu algatamise taotlus kehtiva üldplaneeringu kohane.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Kikas OÜ, keda esindab Eero Lass ja töövõtja Optimal Projekt OÜ, keda esindab juhatuse liige Meelis Kähri, on sõlminud kokkulepped detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamisejärgseks realiseerimiseks nr 2-10.12/4-2020.

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 Loo alevik Saha tee 8 ja 8a maatüskude ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Loo alevik Saha tee 8 ja 8a maatüskude ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 0,7 ha vastavalt lähteülesande (lisa 1) punktis 7 esitatud skeemile.
4. Korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast otsusest 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 otsuse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja  
vallavanem



Leho Kure  
vallasekretär



## Lähteülesanne Loo alevik Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Kikas OÜ

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostaja:** Optimal Projekt OÜ

**Detailplaneeringu kehtestaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

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

### 1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Saha tee 8 ja 8a kinnistutele elamu – ja ärihoone kavandamiseks ja tehnovarustuse ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,7 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohane.

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

2.1 Planeeringuala hõlmab järgnevaid kinnistuid:

- Saha tee 8 (katastritunnus: 24504:002:0136, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 535 m<sup>2</sup>),
- Saha tee 8a (katastritunnus: 24504:002:0184, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 4272 m<sup>2</sup>)
- osa Toome park kinnistust ca 1400 m<sup>2</sup> ulatuses (katastritunnus: 24504:002:0586, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%)
- osa Toome tee kinnistust ca 450 m<sup>2</sup> ulatuses (katastritunnus: 24501:001:0062, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%).

Algatatava detailplaneeringu parkimise lahendus tuleb välja töötada arvestades kavandatava ehitismahu ja lähipiirkonnas olemasolevate ehitiste kummulatiivset parkimisvajadust. Osa parkimisalast on taotluse kohaselt plaanis kavandada munitsipaalmaale, kuid tegu ei ole eksklusiivsete planeeringuga kavandatava hoonestuste teenindamiseks mõeldud parkimiskohtadega, vaid piirkonna üldise parkimisvajaduse katmiseks kavandatavate parkimisaladega.

2.2 Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusosalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa põhi-juhtfunktsiooniga keskuse ala. Üldplaneeringu kohaselt on keskuse maa ala, kus asuvad elamud, ameti- ja valitsusasutused, äri- ja büroohooned, haridus-, kultuuri- ja kogunemisasutused ning kus funktsioonide eristamine ei ole üldplaneeringus otstarbekas või võimalik. Keskusala iseloomustab mitmekesisus ja funktsionaalse avatud ruumi rohusus. Oluliseks peetakse traditsioonilise keskväljaku väljakujundamist, mille olemasolu ja avalikus kasutuses hoidmine tõstab oluliselt elukeskkonna kvaliteeti. Nimetatud ala keskuse funktsiooni tuleb rõhutada nii arhitektuuriliselt ala

eriilmeliseks kujundamise kaudu kui ka täiendavalt avaliku teenuse suunamisega keskusalale. Detailplaneeringuga kavandatakse äri ja elamuhoone kavandamist, 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 Saha teelt.

2.5 Saha tee 8 ja 8a kinnistud on hoonestatud.

2.6 Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.6.1 Kalda piiranguvöönd

2.6.2 Surveseadme kaitsevöönd

2.6.3 Sideehitise kaitsevöönd

2.6.4 Elektripaigaldise kaitsevöönd

### **3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:**

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

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

3.3 Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

3.3.1 Loo aleviku Keldri 1 ja 2 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2001 otsusega nr 75);

3.3.2 Jõelähtme valla Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48).

### **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 tehnovõrkude koondplaan. Planeeringulahenduse väljatöötamisel vajadusel kaasata vastavat pädevust omavad spetsialistid.

4.4.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

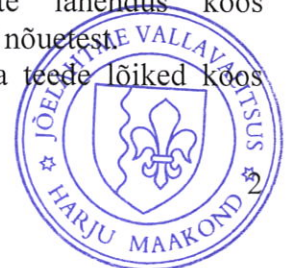
4.4.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning vajadusel liitumispunktid tehnovõrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib.

4.4.3. Tugiplaanile, 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 koondplaanil 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 keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

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

4.4.10. 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 järjestuses.

4.7 Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.8 Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

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 kontaktvõandi 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 2 (kahes) 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:  
Jekaterina Jelizaveta Sibul  
planeerimisnõunik

