



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

2. juuli 2020 nr 535

### **Loo alevik Jõeääre piirkonna detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Jõelähtme vallale kuuluvad mitmed kinnistud Loo alevikus Pirita jõe äärsetel aladel. Selleks, et selgitada välja, millised on kohaliku kogukonna ootused ja vajadused Loo alevikus Vibeliku ja Spordi tee ning Pirita jõe vahel asuva elamu- ja rekreatsiooniala osas, korraldas Jõelähtme Vallavalitsus Jõeääre piirkonna tsoneerimiskava ideekorje. Ideekorje kestis novembrist 2019 kuni jaanuari alguseni 2020 ning sellest kuulutati vallalehes. Ideekorje raames laekus 4 ettepanekut kokku 16lt inimeselt. Tagasiside põhjal koostatud ideekorje tulemused on ära toodud korralduse lisas 2.

Detailplaneering algatatakse Jõelähtme vallale kuuluvate kinnistute Peakraavi tee 10 (24501:001:0810), Spordi tee 21//23 (24504:002:0446), Spordi tee 19 (24504:002:0448), Spordi tee (24504:002:0448), Spordi tee lõik 2 (24504:002:0587) Peakraavi tee (24504:002:0589), Spordi tee 20//22//24//26 (24504:002:0447), Spordi tee 18 (24504:002:0445), Peakraavi tee 2//4//6//8 (24504:002:0582) ja osaliselt järgnevatel kinnistute Loo puhkeala (24504:002:0492), Proosa park (24501:001:0362) ja Pirita tee (24504:002:0602) osas. Planeeritava ala suuruseks on ca 7 ha, see asub Loo aleviku lõunaosas, peamise juurdepääs planeeringu alale on Vibeliku teelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda planeeringualale terviklik elamute ja puhkeala lahendus ning kavandada seda teenindavad teed ja infrastruktuurid. Peakraavi tee 10, Spordi tee 21//23, Spordi tee 19, Spordi tee 20//22//24//26 ja Peakraavi tee 2//4//6//8 kinnistutele on eesmärgiks kavandada hoonestustingimused piirkonda sobivate elamute ja puhkeala rajamiseks. Spordi tee 18 ja planeeringualale jäävate Loo puhkeala, Proosa park ja Pirita tee kinnistutele kavandatakse avalikult kasutatav haljasala ja seda teenindamiseks vajalikud hooned ja infrastruktuur. Detailplaneeringuga lahendatakse ala liikluslahendus ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

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. Peakraavi tee 2//4//6//8, Peakraavi tee 10 Spordi tee 21//23 ja Spordi tee 20//22//24//26 kinnistute osas on juhtotstarbeks määratud elamumaa, ülejäänud planeeringuala ulatuses on üldplaneeringu juhtotstarbeks looduslik haljasmaa ning haljasalala ja parkmetsa maa. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuna ei plaanita muuta senist maakasutuse juhtotstarvet.

Spordi tee 20//22//24//26 kinnistu osas kehtib Loo aleviku Vahtramäe kinnistu detailplaneering (kehtestatud 27.11.007 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 294), millega on Spordi tee 20//22//24//26 kinnistule kavandatud 6 kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega ridaelamut.




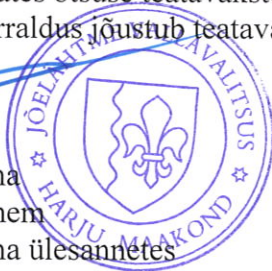
Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt paikneb planeeringualal Pirita jões III kategooria kaitsealune liik. Seega tuleb planeeringu koostamisel arvestada, et planeeritav tegevus ei mõjutaks kaitsealuse liigi elukeskkonda. Alal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada planeeringualale ei jää.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 124 lõikest 10, §-st 126, § 128 lõikest 1, § 142 lõikest 6, KeHJS § 33 lg 2 punktist 4, lõigetest 3, 4 ja 5 ning § 35 lõikest 5, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 punktist 1, annab Jõelähtme Vallavalitsus

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

1. Algatada Loo alevik Jõeääre piirkonna detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Loo alevik Jõeääre piirkonna detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 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.

  
Priit Põldma  
abivallavanem  
vallavanema ülesannetes



  
Leho Kure  
vallasekretär



## Lähteülesanne Loo alevik Jõeääre piirkonna detailplaneeringu koostamiseks

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostaja:** ConArte OÜ

**Detailplaneeringu kehtestaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

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

### 1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda planeeringualale terviklik elamute ja puhkeala lahendus ning kavandada seda teenindavad teed ja infrastruktuurid. Peakraavi tee 10, Spordi tee 21//23, Spordi tee 19, Spordi tee 20//22//24//26 ja Peakraavi tee 2//4//6//8 kinnistutele on eesmärgiks kavandada hoonestustingimused piirkonda sobivate elamute ja puhkeala rajamiseks. Spordi tee 18 ja planeeringualale jäävate Loo puhkeala, Proosa park ja Pirita tee kinnistutele kavandatakse avalikult kasutatav haljasala ja seda teenindamiseks vajalikud hooned ja infrastruktuur.

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

#### 2.1 Planeeringuala hõlmab järgnevaid kinnistuid:

Peakraavi tee 10 (24501:001:0810, pindala 3501 m<sup>2</sup>, elamumaa 100%)

Spordi tee 21//23 (24504:002:0446, pindala 4728 m<sup>2</sup>, elamumaa 100%)

Spordi tee 19 (24504:002:0448, pindala 41 m<sup>2</sup>, tootmismaa 100%),

Spordi tee (24504:002:0448, pindala 2529 m<sup>2</sup>, transpordimaa 100%),

Spordi tee lõik 2 (24504:002:0587, pindala 5181 m<sup>2</sup>, transpordimaa 100%),

Spordi tee 20//22//24//26 (24504:002:0447, pindala 8931 m<sup>2</sup>, elamumaa 1000%),

Spordi tee 18 (24504:002:0445, pindala 14358 m<sup>2</sup>, üldkasutatav maa 100%),

Peakraavi tee 2//4//6//8 (24504:002:0582, pindala 13589, elamumaa 90%, ärimaa 10%)

ja osaliselt järgnevaid kinnistuid:

Peakraavi tee (24504:002:0589, transpordimaa 100%, a 0,4 ha ulatuses)

11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (24504:002:0654, transpordimaa, ca 500m<sup>2</sup> ulatuses)

Loo puhkeala (24504:002:0492, üldkasutatav maa 100%, ca 1 ha ulatuses),

Proosa park (24501:001:0362, üldkasutatav maa 100%, ca 0,5 ha ulatuses)

Pirita tee (24504:002:0602, transpordimaa 100%, ca 0,2 ha ulatuses).

**2.2** 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. Peakraavi tee 2//4//6//8, Peakraavi tee 10 Spordi tee 21//23 ja Spordi tee 20//22//24//26 kinnistute osas on juhtotstarbeks määratud elamumaa, ülejäänud planeeringuala ulatuses on üldplaneeringu juhtotstarbeks looduslik haljasmaa ning haljasalal aja parkmetsa maa. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuna ei plaanita muuta senist maakasutuse juhtotstarvet.

**2.3** Spordi tee 20//22//24//26 kinnistu osas kehtib Loo aleviku Vahtramäe kinnistu detailplaneering (kehtestatud 27.11.2007 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 294), millega on Spordi tee 20//22//24//26 kinnistule kavandatud 6 kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega ridaelamut.

**2.4** Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt paikneb planeeringualal veekaitseobjekt Pirita jõgi ja Pirita jões III kategooria kaitsealune liik. Natura 2000 võrgustiku alal ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada planeeringualale ei jää. Planeeringu koostamisel tuleb





arvestada kaitsealuse liigi elukeskkonna säilitamiseks tarvilike nõuetega ning vajadusel teha koostööd vastava aja ekspertidega.

**2.5** Juurdepääs planeeringu alale on riigiteelt Vibeliku tee.

**2.6** Planeeringuala kinnistud ei ole hoonestatud.

**2.7** Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.7.1 Ranna või kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd

2.7.2 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

2.7.3 Elektripaigaldise kaitsevöönd.

2.7.4 Veehaarde sanitaarkaitseala

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

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

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

**3.3** Loo aleviku jõeäärse piirkonna tsoneerimiskava (lisa 2)

**3.4** Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

3.4.1 Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017 otsusega nr 423);

3.4.2 Loo aleviku Vahtramäe maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 27.11.2007 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 294);

3.4.3 Jõelähtme valla Loo aleviku Jõeääre 14a krundi detailplaneering (kehtestatud 25.05.2004 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 109);

3.4.4 Jõelähtme valla Loo aleviku Välja maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 28.01.2003 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 19).

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

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

**4.2** Planeering tuleb koostada kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt.

**4.3** Planeeringu koostamisel tuleb võtta aluseks Loo aleviku piirkonna tsoneerimiskava (lisa 2)

**4.4** 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 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 tehnoorajatis 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 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 keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnovõrkudega varustuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.
- 4.4.9. 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 kontaktvõõndi 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







Jõelähtme Vallavalitsuse 02.07.2020 korraldusega nr 535  
„Loo alevik Jõeääre piirkonna detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kiinnitamine“

## Jõeääre tsoneerimiskava ideekorje tulemuste kokkuvõte

Kohalikku kogukonna ootuste ja vajaduste väljaselgitamiseks Jõeääre piirkonna planeeringuala osas korraldas vallavalitsus ideekorje, mis kestis jaanuari alguseni. Ideekorje raame laekus 4 ettepanekut kokku 16lt inimeselt.

Ettepanekutes toodi välja erinevaid ideid, kuidas luua kohalikele elanikele silmailu pakkuv looduslik ja turvaline koht sportimiseks, jalutamiseks ja lastele mängimiseks, kus leiduks tegevust igal aastaajal ning uus elumupiirkond, mis arvestaks nii Loo ülejäänud elanike vajadustega, olemasoleva loodusega, kui ka pakuks uutele elanikele inimsõbraliku ja hästi läbimõeldud elukeskkonda. Laekunud ettepanekute tulemusena koostasime jõeääre piirkonna tsoneerimiskava (vt joonist).

Üldiselt võib esitatud ettepanekud liigitada järgnevalt:

**Aktiivse puhkuse ala.** Antud ala puhul peeti oluliseks täiendada kõrg- ja madalhaljastust, sulgedes sellega vaated Spordi tee poolt logistikakeskustele ning raudteetammile sh tehti ettepanek rajada kogukonna õunaaed. Samuti tehti ettepanek kavandada jalakäijate liikumisteed koos vastava pargiinventariga ning sildadega kraavide ületamiseks. Kohalik kogukond tõi välja ka vajaduse tagada alal aktiivse sportimise võimalused. Tehti ettepanek näiteks discgolfi, ronilate, väljõusaali ja seiklusradade rajamiseks. Samuti pannake ette kavandada alale grillimiskohad, täiendavad ujumiskohad, külakiik ja laululava. Lisaks peeti oluliseks rajada jõest eemale murupinnale liivasaared, kus peal päevitada ja piknikku pidada.

**Ujumiskoht ja spordiplatsi ala.** Kohalik kogukonna jaoks on oluline säilitada ranna- ja puhkeala piirav looduslik haljastus ning keelata tule tegemine ujumikohas, suunates selle eraldi ettenähtud jaanitule platsile. Ranna-alast veidi kaugemale pandi ette rajada laste mänguväljak, kus oleks atraksioone nii pisematele kui ka suurematele lastele. Oluliseks peeti säilitada rannavolle ala ning lisada võimalus mängida tänavakorvpalli.

**Üksik-, paaris-, ja ridaelamute ala.** Tsoneerimiskavas hele-oranžiga märgitud alale peeti sobivaks üksik-, paaris-, ja ridaelamute rajamist, korterelamute kavandamist ei peetud piirkonda sobivaks. Peeti oluliseks tagada üldine läbipääs jõeni (märgitud rohelisega), jätta Spordi tänav jalakäikate alaks olemasolevas ulatuses ning tagada läbiv jalakäijate liikumise võimalus.

Samuti peeti oluliseks näha puhkealale ette külamaja, kohviku ja parkimisplatsi kavandamise võimalus (plaanil märgitud oranžiga), kavandada Peakraavi tee äärde kergliiklustee, tuua pargiala piirini kommunikatsioonitrassid ning rajada pargiala külastajatele kasutajasõbralikud loodusesse sobiva välimusega WC-d.

Jõeääre ala tsoneerimiskava avalik arutelu toimus 12.02.2020 kell 18.00 Loo Kultuurikeskuse A saalis, arutelu käigus peeti oluliseks tuua välja järgnevat:

- säilitada tuleb olemasolev kastaniallee;
- on oluline tagada mugav jalakäijate liikumisvõimalus jõe ääres ka elamusalal;
- pargialale tuleb koostada haljastusprojekt koos istutuskavaga;

- suurendada rohealal osakaalu jõe rektreatsiooniala ja elamuala piiril jõe ääres;
- kaaluda grillimiskohtade rajamise otstarbekust;
- elamuala realiseerimiskava ja tasuvuse analüüsi vajadus;
- pargiala rajamise realiseerimiskava vajadus;
- arutleti sobivaima elamutüübi üle, kas ridaelamu, paariselamu või üksikelamu. Kõlasid erinevad seisukohad, ühisele seisukohale ei jõutud. Planeeringus on tarvis analüüsida erinevaid kombinatsioone ja esitada piirkonda ja kohaliku kogukonda optimaalseimalt arvestavad linnaehituslikud lahendused, mis on ka majanduslikult elujõulised;
- kirjeldada olemasolevat keskkonna võimalikult vähe häirivaid elamuarenduse realiseerimiskava.

