



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

4. november 2021 nr 1010

### **Jõelähtme küla Alvari maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Jõelähtme küla Alvari kinnistu omanik esitas Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse algatada Jõelähtme küla Alvari maaüksusel detailplaneering ettepanekuga kavandada planeeritavale maaüksusele hobumajandustalu koos teenindavate abihoonete ja tehnilise infrastruktuuriga ning muuta osaliselt maa sihtotstarvet äri- ja tootmiskaaks.

Planeeringu ala hõlmab Jõelähtme küla Alvari kinnistut (katastritunnus 24504:008:0746; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 84 156 m<sup>2</sup>) ja Jõepere tee kinnistut (katastritunnus 24504:008:0747; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 2856 m<sup>2</sup>). Planeeritav maaüksus asub Jõelähtme küla keskosas, Jõelähtme kiriku ja Jõelähtme jõe vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on võimalik tagada riigiomandis olevalt 11260 Jõelähtme-Kemba teelt ja läbi eraomandis oleva Jõepere tee. Täpne juurdepääsu tee lahenduse selgub planeeringu koostamise käigus koostöös Transpordiametiga.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeringuala osaliselt tiheasustuselal ja miljöökaitsealal (põhjapoolne osa) ning osaliselt hajaastuselal (lõunapoolne osa), kus maa juhtotstarvet ei ole määratud. Hobumajandustalu hoonestust kavandatakse Alvari kinnistu lõunapoolsesse ossa. Põhjapoolne osa, mis jääb miljööalasse, jääb detailplaneeringu taotluse kohaselt hobuste karjamaaks. Hobumajandustalu rajamiseks on tarvis muuta maa sihtotstarvet hoonestataval kinnistu osal äri- ja tootmiskaaks. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb uue tootmis- ja äriüksuse kavandamiseks koostada detailplaneering. Kuivõrd planeeritav põllumajanduslik tegevus on hajaasustuse piirkonda ja olemasoleva hoonestuse juurde sobiv ning jätkab loogiliselt olemasolevat asustusstruktuuri ja piirkonnale iseloomulikku tegevust, on tegu üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Planeeringuala asub Rebala muinsuskaitsealal. Vallavalitsus on küsinud Muinsuskaitseameti seisukohta Alvari kinnistu hoonestamise kohta ning Muinsuskaitseamet vastas oma kirjaga 04.06.2021 nr 5.1-17.9/1753-1 järgnevat: *Alvari kinnistu uushoonestuse võib rajada kinnistu idaküljele, selliselt kujuneks sumbjas külaosa Jõepere tee äärde sulgemata vaateid avatud maastikule. Toetame majapidamise rajamist, mille eesmärgiks on hobuste pidamine ja nõustume vajalike hoonete rajamisega: 1. Hobusetall (katuse all pere elamisruumid) - u 300-350m<sup>2</sup> 2. Abihoone, tööriistakuur - 100m<sup>2</sup> 3. Heinaküün - 100m<sup>2</sup> 4. Puurkaevu rajamine 5. Kanalisatsiooni rajamine.* Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

Planeeringualale ulatub riigimaantee kaitsevöönd, millest tulenevalt tuleb teha koostööd Transpordiametiga.



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 ja planeeriya TÜ Vaino Arhitektuuribüroo sõlmisid detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamisejärgseks realiseerimiseks kolmepoolse lepingu nr 2-10.12/12-2021.

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, Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusest nr 40 „Jõelähtme valla üldplaneering“ ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

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

1. Algatada Jõelähtme küla Alvari maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Jõelähtme küla Alvari maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 8,7 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



## Lähteülesanne Jõelähtme küla Alvari maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Taavet Reimers

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostaja:** TÜ Vaino Arhitektuuribüroo

**Detailplaneeringu kehtestaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

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

### 1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Planeeringu ala hõlmab Jõelähtme küla Alvari kinnistut (katastritunnus 24504:008:0746; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 84 156 m<sup>2</sup>) ja Jõepere tee kinnistut (katastritunnus 24504:008:0747; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 2856 m<sup>2</sup>). Planeeritav maaüksus asub Jõelähtme küla keskosas, Jõelähtme kiriku ja Jõelähtme jõe vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on võimalik tagada riigiomandis olevalt 11260 Jõelähtme-Kemba teelt ja läbi eraomandis oleva Jõepere tee. Täpne juurdepääsu tee lahenduse selgub planeeringu koostamise käigus koostöös Transpordiametiga.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeringuala osaliselt tiheasustusosal ja miljöökaitsealal (põhjapoolne osa) ning osaliselt hajaastusosalal (lõunapoolne osa), kus maa juhtotstarvet ei ole määratud. Hobumajandustalu hoonestust kavandatakse Alvari kinnistu lõunapoolsesse ossa. Põhjapoolne osa, mis jääb miljööalasse, jääb detailplaneeringu taotluse kohaselt hobuste karjamaaks. Hobumajandustalu rajamiseks on tarvis muuta maa sihtotstarvet hoonestataval kinnistu osal äri- ja tootmiskaaks. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb uue tootmis- ja äriüksuse kavandamiseks koostada detailplaneering. Kuivõrd planeeritav põllumajanduslik tegevus on hajaastustuse piirkonda ja olemasoleva hoonestuse juurde sobiv ning jätkab loogiliselt olemasolevat asustusstruktuuri ja piirkonnale iseloomulikku tegevust, on tegu üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Planeeringuala asub Rebala muinsuskaitsealal. Vallavalitsus on küsinud Muinsuskaitseameti seisukohta Alvari kinnistu hoonestamise kohta ning Muinsuskaitseamet vastas oma kirjaga 04.06.2021 nr 5.1-17.9/1753-1 järgnevat: *Alvari kinnistu uushoonestuse võib rajada kinnistu idaküljele, selliselt kujuneks sumbjas külaosa Jõepere tee äärde sulgemata vaateid avatud maastikule. Toetame majapidamise rajamist, mille eesmärgiks on hobuste pidamine ja nõustume vajalike hoonete rajamisega: 1. Hobusetall (katuse all pere elamisruumid) - u 300-350m<sup>2</sup> 2. Abihoone, tööriistakuur - 100m<sup>2</sup> 3. Heinaküün - 100m<sup>2</sup> 4. Puurkaevu rajamine 5. Kanalisatsiooni rajamine. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga.*

Planeeringualale ulatub riigimaantee kaitsevöönd, millest tulenevalt tuleb teha koostööd Transpordiametiga.

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. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1 Planeeringu ala hõlmab:

- 2.1.1. Jõelähtme küla Alvari maaüksus (katastritunnus 24504:008:0746; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 84 156 m<sup>2</sup>);
- 2.1.2. Jõepere tee maaüksus (katastritunnus 24504:008:0747; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 2856 m<sup>2</sup>).
- 2.2. Maaüksus on hoonestamata.
- 2.3. Planeeritava alal kehtivad kitsendused:
  - 2.3.1. Rebala muinsuskaitseala;
  - 2.3.2. Maantee kaitsevöönd;
  - 2.3.3. Jõelähtme jõe piiranguvöönd;
  - 2.3.2. Puurkaevu kaitsevöönd.

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

- 3.1. Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78).
- 3.2. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 29.04.2003 volikogu otsusega nr 40).
- 3.3. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud 12.04.2018 volikogu otsusega nr 62).
- 3.4. Rebala Muinsuskaitseala kaitse-eeskiri.

### **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. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb läbi viia dendroloogiline uuring, et selgitada välja väärtusliku haljastuse säilitamise võimalused ja vajadus.
- 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 1:2000 1:5000 või muus sobivas mõõtkavas. 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, mõõtkavas 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad ja kehtivad piirangud ning kitsendused.
  - 4.4.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.
  - 4.4.5. Tehnoorkude koondplaanil kajastada koos planeeringulahendusega tehnoorkudega varustatuse põhimõtted, asukohtade määramisega, vajadusel teha ettepanekuid servituutide seadmiseks võrguvaldaja kasuks. Planeeringu koostamisel lähtuda võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest.
  - 4.4.6. Liiklusskeemil (koostatakse vajadusel) näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked koos tehnoorkudega. Parkimise korraldamine näha ette oma krundil.
  - 4.4.7. PlanS § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse detailplaneeringu avalikul väljapanekul kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks detailplaneeringu lisana vähemalt üks ruumilise lahenduse illustratsioon.



4.4.8. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust. Seletuskirjas tuleb kirjeldada arhitekturseid nõudeid ehitistele sh piiretele, liikluse lahenduse kirjeldust, kavandatavate servituutide seadmise vajadusi, keskkonnatingimusi planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavust, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldust vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele. Planeeringu koostamisel hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjusid sh hinnata olemasoleva haljastuse hindamist ning planeeringuga tuleb määrata haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

4.4.9. Detailplaneeringuga määrata maaüksusest moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus, mis oleks aluseks rajatavate elamute ja neid teenindavate abihoonete projektide koostamisel.

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

4.4.11. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh kaaluda maapinna tõstmise ja kraavitamise vajadus.

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

4.6. Võimalike lisa uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.7. Kooskõlastused ja koostööd kajastavad kirjad esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.8. 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. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd planeeritava maaüksuse omanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.

5.2. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127 sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

5.3. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

## **6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:**

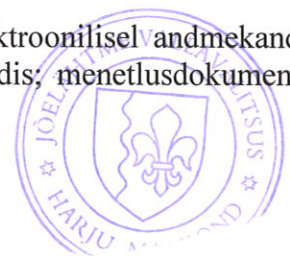
6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

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 esitatakse detailplaneeringu materjal 2 (kahes) eksemplaris (sh koos lisade ja menetlusdokumentidega) digitaalselt CD-l või muul elektroonilisel andmekandjal. 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

