



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

14. november 2024 nr 217

Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 16.11.2023 otsusega nr 160 „Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eesmärgiga osaliselt üle planeerida Jõelähtme Vallavolikogu 29.07.2008 otsusega nr 380 kehtestatud „Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneering Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maüksuse osas“ ning määrata kavandatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused ridaelamute ja abihoonete rajamiseks, kavandada kruntide juurdepääsud ja tehnovarustuse lahendus ning seada keskkonnanõuanded planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala asub Liivamäe küla kirdeosas Tormi tee ja Kүүini tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on Tormi teelt. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,5 ha.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja Optimal Projekt OÜ sõlmisid 16.11.2023 lepingu nr 2-12.12/56-2023 detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks ning Jõelähtme Vallavalitsus ja huvitatud isik sõlmisid 19.06.2023 detailplaneeringu tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise lepingu nr 2-12.12/46-2023 ja 16.11.2023 selle lisa 1 algatatava detailplaneeringu kehtestamise eeldustes ja selle realiseerimist puudutavates asjaoludes kokku leppimiseks ning planeerimiseseaduse §-s 131 sätestatud kohaliku omavalitsuse kohustuste üleandmises huvitatud isikule.

Detailplaneeringu algatamisest ning planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust teatati 22.12.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ja detsembris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 318. Puudutatud isikuid teavitati algatamisest ning planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust vallavalitsuse 22.12.2023 kirjaga nr 6-4/6304.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 08.01.–06.02.2024 ning avalik arutelu Jõelähtme vallas 13.02.2024. Avaliku väljapaneku ajal esitas planeeringule kirjalikke seisukohti kaks isikut, kes ei osalenud väljapaneku tulemusi tutvustaval arutelul. Vallavalitsus vastas ettepanekutele kirjalikult peale arutelu.

Detailplaneering on kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga (06.08.2024 nr 49439), Terviseametiga (27.08.2024 nr 9.3-1/24/7839-2) ja Päästeametiga (18.08.2024). Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 08.09.2024 kirjaga nr 14-3/3657-3 ei pidanud vajalikuks täiendavaid



kooskõlastusi määrata. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate Enefit AS-ga (11.04.2024), osatühinguga Elektrilevi (12.04.2024 nr 0331727244) ja Loo Vesi OÜ (30.04.2024).

Planeeritav ala, detailplaneeringu lahendus ja meetmed keskkonnamõjude vähendamiseks

Planeeringuala hõlmab maatüksuseid Uue-Suurekivi tee 1 (katastritunnus: 24504:003:0885; sihtotstarve: elamumaa 90%, ärimaa 10%; pindala: 1951 m²), Uue-Suurekivi tee 2 (katastritunnus: 24504:003:0886; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2713 m²), Uue-Suurekivi tee 4 (katastritunnus: 24504:003:0887; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2795 m²), Uue-Suurekivi tee 6 (katastritunnus: 24504:003:0888; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2547 m²), Uue-Suurekivi tee 8 (katastritunnus: 24504:003:0889; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2812 m²), Uue-Suurekivi tee 10 (katastritunnus: 24504:003:0890; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2525 m²), Kүүini tee 3 (katastritunnus: 24501:001:2703; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 9031 m²) ning osaliselt Uue-Suurekivi tee (katastritunnus: 24504:003:0900; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 5619 m²), Kүүini tee (katastritunnus: 24501:001:0656; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 687 m²) ja Kүүini tee (katastritunnus: 24504:003:0817; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 933 m²).

Detailplaneeringuga nähakse ette elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ridaelamute ja abihoonete rajamiseks, kruntide juurdepääsude ja tehnovarustuse lahenduse kavandamine ning keskkonnanõuetega seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Elamutele on lubatud kuni kaks maapealset korrust kõrgusega kuni 9 m olemasolevast maapinnast ning abihoonetele üks maapealne korrus kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast ehitisealuse pinnaga Uue-Suurekivi tee maatüksustel 400 m² või 480 m² ja Kүүini tee 3 maatüksusest moodustatavatel kruntidel 1120 m².

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks

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 pere-, paaris- ja ridaelamu juhtotstarbega alal. Ridaelamu maa krundi täpne suurus ja hoonestusaluse pinna osatähtsus krundi pindalast määratakse detailplaneeringuga. Krundi suuruse määramisel tuleb lähtuda valemist, kus pereelamu maa krundi suurus võrdub 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud ning kahe ridaelamu vahekaugus peab olema vähemalt 8 m. Planeeringulahenduses kavandatud hoonestusalade piires saab ridaelamute vahekauguse tagada.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeritav ala tiheasustusalale, mille juhtotstarbeks on määratud elamu maa-ala, kuhu võib ehitada üksik-, kaksik, rida- või korterelamuid. Üldplaneeringu viimases tööversioonis on loobutud piirangu seadmisest bokside maksimaalsele arvule kinnistu kohta, kuna selliseks piiranguks puuduvad objektiivsed põhjused. Bokside maksimaalse arvu saab määrata detailplaneeringuga igal konkreetset juhul, arvestades tasakaalustatud ruumilise keskkonna kujunemise asjaolusid. Uue üldplaneeringu seletuskirja kohaselt võib põhjendatud juhtudel elamumaa krundi suurus olla erinev eelnevalt sätestatust, arvestades kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jmt. Planeeringulahendusel puudub vastuolu koostamisel oleva üldplaneeringuga ja valla ruumilise arengu eesmärkidega.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks kruntide suuruse osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on täiendavate kooskõlastuste vajaduse



hindamise käigus palunud täiendavalt põhjendada kehtiva detailplaneeringu ja kehtiva üldplaneeringu muutmist.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna luuakse täiendavaid elukohti olemasoleva külakeskusega vahetult külgnevale alale ja piirkonda, kus kehtiva detailplaneeringu alusel on rajamisel teedevõrgustik ning alustatud on eluhoonete rajamist. Piirkonna läheduses on kättesaadavad töökohad, rekreatsioonialad, kool ja lasteaed. Vastuvõetava detailplaneeringu ala vahetus läheduses Suurekivi teel on ridaelamukrundid, mille hoonetsustihedus on sarnane kavandatavaga. Alla 2000 m² pindalaga elamumaakruntidele on rajatud kuni 7 boksiga ridaelamuid. Eelnevast tulenevalt järgib planeeringuga kavandatav piirkondlikku hoonestuslaadi.

Planeeringualal kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 29.07.2008 otsusega nr 308 kehtestatud Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneering Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maatüksuse osas. Moodustatud on detailplaneeringujärgsed krundid ja alustatud on Uue-Suurekivi tee väljaehitamise ning Tormi tee rekonstrueerimisega lõigus Suurekivi tee kuni Uue-Suurekivi tee. Samuti on väljastatud ehitusload ridaelamute ja kahe korteriga elamute püstitamiseks. Uue planeeringu kehtestamisel muutub kehtiv planeering kattavas osas kehtetuks, kuid kehtima jäävas osas on jätkuvalt võimalik detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine, kuna planeeringu eesmärk - elurajooni püstitamine ja selle teenindamiseks mänguväljaku, juurdepääsu ja tehnilise infrastruktuuri rajamine on saavutatav ka planeeringu osalisel kehtetuksmuutumisel ja uue sama eesmärgiga planeeringu kehtestamisel.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 134 Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ) ning suunata avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud> ja Jõelähtme vallas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

