



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

25.veebruar 2022 nr 192

### **Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Huvitatud isik esitas 22.04.2021 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Liivamäe külas Oru tee 7. Detailplaneeringu eesmärgiks on Oru tee 7 maaüksuse jagamine elamumaa kruntideks, moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelanute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritav Oru tee 7 maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0185, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 20 477,0 m<sup>2</sup>) asub Liivamäe küla lõunaosas, juurdepääsuga avalikult kasutatavalt Oru teelt, läbi Augu, Vanasauna tee, Vanasauna tee T1 ja Oru tee 9 maaüksuste. Planeeritav maaüksus on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paiknevad maaüksusel alljärgnevad hooned: elamu (registrikoodiga 116004313, ehitisealuse pinnaga 220 m<sup>2</sup>), kelder (registrikoodiga 116004314, ehitisealuse pinnaga 16 m<sup>2</sup>), garaaž (registrikoodiga 121295188, ehitisealuse pinnaga 124,2 m<sup>2</sup>) ja puurkaev (registrikoodiga 220768384, hooldusala 10 m).

Planeeringuala on laiendatud nii, et planeeringu koostamise käigus oleks võimalik kaaluda kahe erineva väljasõidu vahel, kas Uuesauna või Oru tee suunal. Lõplik juurdepääsu lahendus selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus, millele eelneb piirkondliku liiklusuuringu koostamine, mis võtab arvesse varem kehtestatud ning koostamisel olevad ja algatatavad detailplaneeringud ja neist lisanduv liikluskoormus.

Planeeringualasse on osaliselt haaratud alljärgnevad maaüksused:

munitsipaalomandis olev Uuesauna põik tee (katastritunnusega 24501:001:1595, sihtotstarve transpordimaa 100%, suurusega ca 140 m<sup>2</sup>)

munitsipaalomandis olev Vanasauna tee T1 maaüksus (katastritunnus 24504:003:0634, sihtotstarve transpordimaa 100%, suurusega ca 180 m<sup>2</sup>);

eraomandis olev Oru tee 9 maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0601, sihtotstarve elamumaa 100%, suurusega ca 80 m<sup>2</sup>).

Planeeringuga näha ette ka ohutu jalgsi juurdepääs olemasoleva laste mänguväljakuni kas Uuesauna tee 2 ja/või Vanasauna tee 52. Kogu planeeringuala suuruseks, koos alasse haaratud teelõikude ja neid teenindava maaga, on ca 2,1 ha.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Pereelamu maa krundi



minimaalne suurus ja suurim hoonestusalune pind on üldplaneeringuga määratud Liivamäe külas 1500 m<sup>2</sup>, ehitisealune pinnaga 15% krundi pindalast. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (25.10.2021) asub Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse planeeringualast ca 250 m kirdesuunas ja ca 350 m läänesuunas II kategooria kaitsealuse liigi, kanakulli, leiukoht. Paari viimane kinnitatud vaatlus on toimunud 27.05.2020. Eeldatavalt planeeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta kanakulli elupaiku.

Uute elamukruntide moodustamisel, hoonete paigutamisel kruntidele ja haljastuse kavandamisel arvestada mh ka planeeringualast põhja poole, üle Saha tee jäävate hoonete ja seal toimuva tootmistegevusega, milledest võib piirkonda kanduda müra- ja lõhnaäiringuid. Nii on soovitatav rajada kruntide põhja külge tihe haljasvöönd (nt okas- või elupuuhekk). Eluhoonete kruntidele paigutamisel ja hoonesiseste lahenduste välja töötamisel tuleb arvestada, et elu- ja magamisruumid paigutaksid müratekitajatest varjatud hooneosadesse.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja on sõlminud 11.02.2022 Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-10.12/1-2022.

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 25.08.2011 otsusest nr 209 „Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering“ ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

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

1. Algatada Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 2,2 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. 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.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja  
vallavanem



Leho Kure  
vallasekretär





## **Lähteülesanne Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks**

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Ruth Jaama

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostaja:** Stuhh Arhitektuur OÜ

**Detailplaneeringu kehtestaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

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

### **1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

Detailplaneeringu eesmärgiks on Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks, moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 2,1 ha. Algatatav 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. Planeeritav Oru tee 7 maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0185, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 20 477,0 m<sup>2</sup>) asub Liivamäe küla lõunaosas.

2.3. Planeeringualasse on lisaks osaliselt haaratud alljärgnevad maaüksused:

munitsipaalomandis olev Uuesauna põik tee (katastritunnusega 24501:001:1595, sihtotstarve transpordimaa 100%, suurusega ca 140 m<sup>2</sup>)

munitsipaalomandis olev Vanasauna tee T1 maaüksus (katastritunnus 24504:003:0634, sihtotstarve transpordimaa 100%, suurusega ca 180 m<sup>2</sup>);

eraomandis olev Oru tee 9 maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0601, sihtotstarve elamumaa 100%, suurusega ca 80 m<sup>2</sup>).

2.4. Maaüksus on hoonestatud.

Ehitisregistri andmetel paiknevad maaüksusel alljärgnevad hooned:

elamu (registrikoodiga 116004313, ehitisealuse pinnaga 220 m<sup>2</sup>),

kelder (registrikoodiga 116004314, ehitisealuse pinnaga 16 m<sup>2</sup>),

garaaž (registrikoodiga 121295188, ehitisealuse pinnaga 124,2 m<sup>2</sup>),

puurkaev (registrikoodiga 220768384).

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.5.1. olemasoleva puurkaevu hooldusala 10m

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

3.3. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud 12.04.2018 volikogu otsusega nr 62).



3.4. Kontaktvööndialal kehtivad või on menetletavad alljärgnevad detailplaneeringud:

3.4.1. Liivamäe küla Sitika maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2005 otsusega nr 86);

3.4.2. Liivamäe küla Vanasauna 2 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 41);

3.4.3. Liivamäe küla Mäe kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 231);

3.4.4. Liivamäe küla Uuetoa I kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 228);

3.4.5. Liivamäe küla Vanasauna tee kinnistute 11, 13, 15, 23 ja 25 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 otsusega nr 76);

3.4.6. Liivamäe küla Nahkru maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 28.11.2019 korraldusega nr 990);

3.4.7. Liivamäe küla Mäe maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 08.10.2020 korraldusega nr 838);

3.4.8. Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 29.04.2021 korraldusega nr 369);

3.4.9. Liivamäe küla Nurmiku maaüksuse ja lähiala detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 01.07.2021 korraldusega nr 591).

3.4.10. Ekspertarvamus Mäe tee 2 asukoha müra, vibratsiooni, valgusreostuse ja välisõhu saastetasemega seonduvalt (koostaja Hendrikson &Ko, 2021)

3.4.11. Jõelähtme vald, Vanasauna asumi ja lähiala detailplaneeringute liiklusanalüüs (08.02.2022, koostaja OÜ Stratum Inseneribüroo)

#### **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 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, 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 kajastada koos planeeringulahendusega tehnovõrkudega varustatuse põhimõtted, asukohtade määramisega, vajadusel teha ettepanekuid servituutide seadmiseks võrguvaldaja kasuks. Planeeringu koostamisel lähtuda võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest.





4.4.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked tehnovõrkudega. Parkimise korraldamine näha ette omal 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 (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuursed nõuded ehitistele, nõuded piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.4.9. Detailplaneeringuga määrata maaüksusest moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus, mis oleks aluseks rajatavate elamute ja neid teenindavate abihoonete projektide koostamisel. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada.

4.4.10. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluse pindade summat.

4.4.11. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning dreanaažvee 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. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd planeeritava maaüksuse omanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.

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

5.3. Riigiametitega 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.

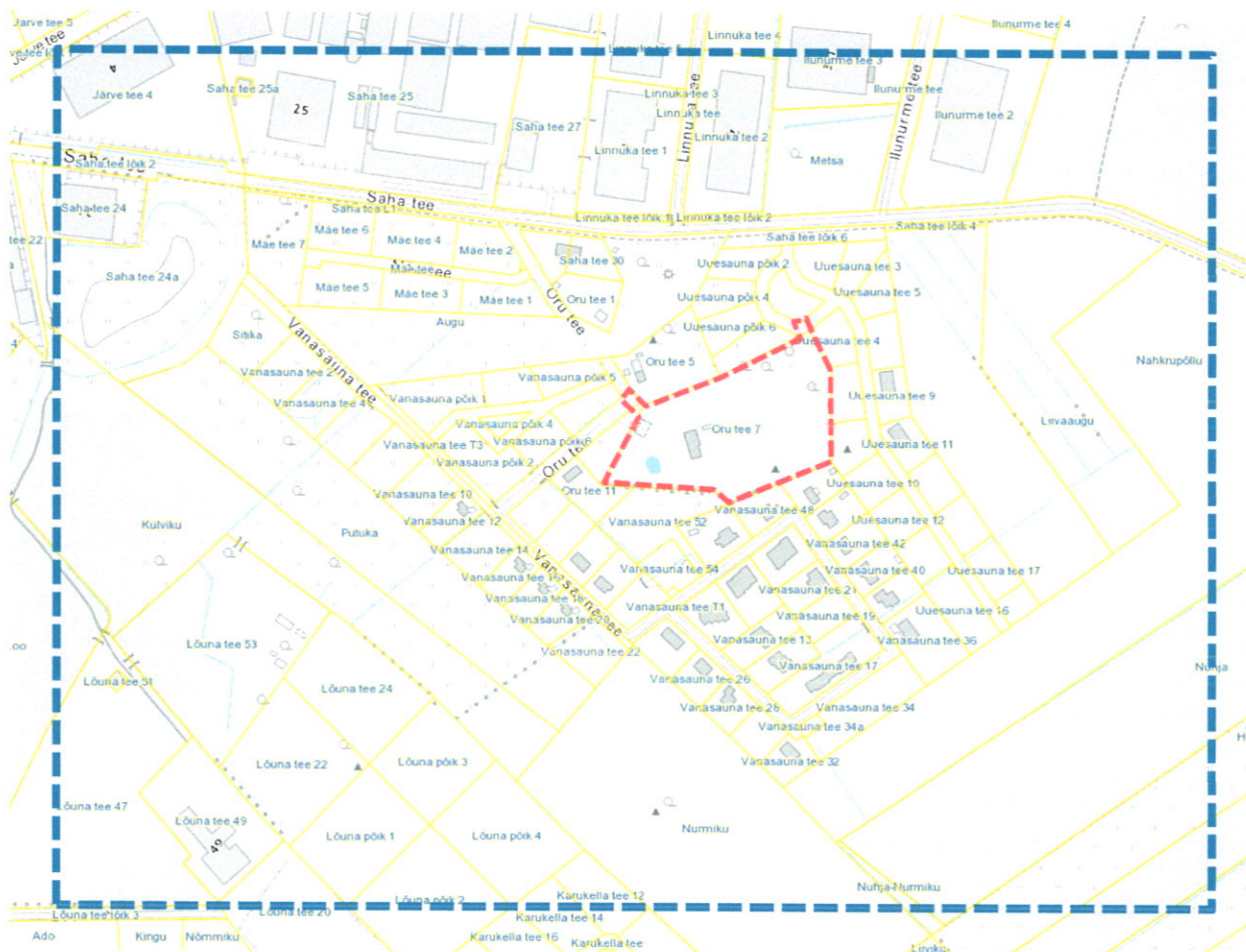
6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks ühes eksemplaris paberil, sh eoriginaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

6.1.3. Kehtestamiseks 2 (kahes) eksemplaris paberkandjal sh ühes eksemplaris on kogu planeeringu materjal (sh koos lisade ja menetlusdokumentidega) ning 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; menetluskirjed, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.

## 7. Planeeritava ala ja kontaktvõõndi skeem



Planeeritav ala

Kontaktvõõndi piir



Koostaja:  
Tiina Skolimowski  
planeeringuspetsialist