



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

29. juuni 2023 nr 588

### **Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

#### **Detailplaneeringu menetlus**

Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati 25.02.2022 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 192. Planeeritava ala suuruseks kokku määrati ca 2,1 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

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.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 25.03.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu, märtsis 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 297. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 25.03.2022 kirjaga nr 6-4/2333 ja ameteid 31.03.2022 kirjaga nr nr 6-4/2391.

Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 18.07.- 01.08.2022. Toimuvast teavitati puudutatud isikuid 07.07.2022 kirjaga nr 7-3/4207 ja ameteid 07.07.2022 kirjaga nr 6-4/4209. Sellekohased teated ilmusid 01.07.2022 ajalehes Harju Elu ja juunikuul 2022 Jõelähtme vallalehes nr 300. Avaliku väljapaneku jooksul planeeringu lahendusele ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (04.12.2022). Koostööd on tehtud tehnovõrkude omanikega: aktsiaseltsiga Telia Eesti (18.10.2022), osäühinguga Loo Elekter AS (20.10.2022) ning osäühinguga Loo Vesi (14.11.2022). Koostööd on tehtud naabermaaüksuse Oru tee 9 omanikega (28.11.2022). Detailplaneeringu lahendusega on nõustunud huvitatud isik, maaüksuse omanik (16.12.2022).

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja puudutatud isikud on sõlminud detailplaneeringu vastuvõtmise eelse planeeringujärgsete teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljajahitamise kohustuse ning vallale üleandmise lepingu nr 2-12.12/45-2023.



## **Detailplaneeringu lahendus**

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. Planeeringualasse on osaliselt haaratud Uuesauna põik tee (katastritunnusega 24501:001:1595, sihtotstarve transpordimaa 100%, suuruses ca 140 m<sup>2</sup>), Vanasauna tee T1 maaüksus (katastritunnus 24504:003:0634, sihtotstarve transpordimaa 100%, suuruses ca 180 m<sup>2</sup>) ja Oru tee 9 maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0601, sihtotstarve elamumaa 100%, suuruses ca 80 m<sup>2</sup>).

Planeeritav Oru tee 7 maaüksusel paiknevad olemasolevad hooned. Ehisregistri 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).

Planeeritav Oru tee 7 maaüksus jagatakse kokku kaheksaks krundiks: seitsmeks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Oru tee 7 maaüksuse olemasolevate hoonete ja teenindamiseks on moodustatud krunt (pos nr 6) suurusega 7160 m<sup>2</sup>. Uute moodustatavate üksikelamute kruntide (pos nr 1-5) suurus on 1500 m<sup>2</sup>, paariselamul (pos nr 7) vastavalt 3000 m<sup>2</sup>. Üks transpordimaa krunt moodustatakse Oru tee 7 maaüksusest, sinna kavandatava sõidutee ja kergliiklustee rajamise eesmärgil (pos nr 8). Oru tee 9 maaüksusest eraldatakse transpordimaa krunt olemasoleva sõidutee teenindamiseks (pos nr 9).

Uutele üksikelamu kruntidele on lubatud rajada kuni kolm eraldiseisvat hoonet: üks elamu, kõrgusega kuni 9 m ja kaks abihoonet, kõrgusega kuni 5 m ja maksimaalse ehitisealuse pinnaga kokku kuni 225 m<sup>2</sup>, paariselamu krundile vastavalt ehitisealuse pinnaga kokku kuni 450 m<sup>2</sup>. Täiendavaid hooned, mille püstitamine ei nõua kohaliku omavalituse nõusolekut, ei ole lubatud kruntidele püstitada.

Planeeringuga on ette nähtud ohutud jalgsi juurdepääsud laste mänguväljakuteni Uuesauna tee 2 ja Vanasauna tee 52. Planeeringualale kavandatavad hooned on kavas liita osaühingule Loo Vesi kuuluva Liivamäe küla ühisveevärgiga.

Vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse, huvitatud isiku ja puudutatud isikute vahel sõlmitud planeeringujärgsete teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise kohustuse ning vallale üleandmise lepingule nr 2-12.12/45-2023, nõustub huvitatud isik taristu välja ehitamise ja vallale üleandmisega.

## **Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks**

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt paikneb planeeritav maaüksus tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on pereelamu maa krundi minimaalne suurus Liivamäe külas 1500 m<sup>2</sup> ja suurim lubatud ehitisealune pind 15% krundi pindalast. Paariselamu krundi suuruseks on vastavalt 3000 m<sup>2</sup> ja suurim lubatud ehitisealune pind 15% krundi pindalast. Koostatav detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksus tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa.





Antud asukohas elamute ning neid teenindavate abihoonete planeerimine on kooskõlas Jõelähtme valla arenguperspektiividega. Tegemist on elamupiirkonnaga, kus planeeringuga kavandatu sobitub lähialasse ning järgib varem väljakujunenud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi. Detailplaneeringu realiseerumisega viiakse ellu üldplaneeringu eesmärgid ja Jõelähtme vald saab endale juurde elanikke, mis on samuti üks valla arengueesmärkidest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 12 lg-d 1, 2 ja 3 ning vaadanud läbi Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (koostaja Stuhh Arhitektuur OÜ, töö nr DP-2205), annab Jõelähtme Vallavalitsus

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

1. Võtta vastu Liivamäe küla Oru tee 7 ja lähiala maaüksuse detailplaneering (koostaja Stuhh Arhitektuur OÜ, töö nr DP-2205) ning suunata see 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) kohapeal.
3. Korralduse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, korralduse teatavakstegemisest arvates.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja  
vallavanem



Leho Kure  
vallasekretär