



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

7. aprill 2022 nr 324

Loo alevik Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Loo alevikus Pirita tee 24 ja Künka maaüksuste omanik esitas Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Loo alevikus Pirita tee 24 ja Künka maaüksustel sooviga liita kinnistud üheks elamumaa krundiks ja seada moodustatavale maaüksusele ehitusõigus ridaelamu rajamiseks.

Planeeritavad maaüksused:

Pirita tee 24 (katastritunnus: 24504:002:0022; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 4911 m²);
Künka (katastritunnus: 24504:002:0931; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 1400 m²)

Maaüksused asuvad Loo aleviku loodeosas, Loo tee ja Pirita tee vahelisel alal.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritavate üksuste liitmine üheks elamumaa krundiks ja määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ridaelamu ehitamiseks, samuti lahendatakse tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 6400 m².

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. Ridaelamu maa krundi suuruse määramisel tuleb üldplaneeringu kohaselt lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus peab olema 8 m. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Planeeringu ala jääb osaliselt üleriigilise tähtsusega M46 Vao ehitusubjakivi maardla passiivse tarbevaru 18. ploki edelanurka. Eelnevast tulenevalt on planeeringu algatamise eelnõu saadetud Maa-ametile seisukoha kujundamiseks. Oma 10.03.2022 kirjas nr 6-3/22/3447-2 teatas Maa-amet, et nõustub käesoleva eelnõuga.

Planeeritav ala asub kinnismälestise nr 17627 Kalmeväli 50 m kaitsevööndis. Huvitatud isik küsis Muinsuskaitseameti seisukohta detailplaneeringu algatamise taotlusele ning Muinsuskaitseamet nõustus 19.02.2019 kirjaga nr 1.1-7/3394-1 ridaelamute kavandamisega ja seadis tingimused arheoloogiapärandi kaitseks. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada eelpool nimetatud kirjas toodud tingimustega.

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 05.04.2022) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.



Võimaliku planeeringuga kaasneva olulise keskkonnamõju hindamisel tuleb lähtuda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Vastavalt KeHJS § 6 lõikes 4 on Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“¹⁴ (VV määrus) täpsustatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkonnad, mille kohta peab otsustaja andma eelhindangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

KeHJS-is toodud KSH algatamise vajaduse kaalumist eelhindanguga ning eelhindangu läbiviimist täpsustab Keskkonnaministeeriumi tellimusel ja keskkonnaekspert Riin Kutsari poolt 01.06.2015 teostatud juhendmaterjal "KMH/KSH eelhindamise juhend, sh Natura eelhindamine". Vastavalt eelnimetatud juhendi punktidele 2.1.1. ja 2.1.2. selgub, et käesoleva detailplaneeringu algatamisel KSH vajalikkuse tuvastamiseks eelhindamist teostada vaja ei ole.

Eeltoodule tuginedes ei viida läbi KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega ja kahe elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamisega ning elamumaa kruntide hoonestamise tingimuste määramisega elamute ehitamiseks. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja Artes Terrae OÜ, sõlmisid detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-12.12/4.2022.

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 Loo alevik Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Kinnitada Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne (lisa 1) ja määrata planeeritava ala suuruseks ca 6400 m² vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
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 Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Arlis Roosi

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: Artes Terrae OÜ

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kiinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritavate üksuste liitmine üheks elamumaa krundiks ja määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ridaelamu ehitamiseks, lahendatakse tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 6 400 m².

Kavandatav detailplaneering on kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohane. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Ridaelamu maa krundi suuruse määramisel tuleb üldplaneeringu kohaselt lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus peab olema 8 m.

Planeeringu ala jääb osaliselt üleriigilise tähtsusega M46 Väo ehituslubjakivi maardla passiivse tarbevaru 18. ploki edelanurka. Eelnevast tulenevalt on planeeringu algatamise eelnõu saadetud Maa-ametile seisukoha kujundamiseks. Oma 10.03.2022 kirjas nr 6-3/22/3447-2 teatas Maa-amet, et nõustub käesoleva eelnõuga. Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd Maa-ametiga.

Planeeritav ala asub kinnismälestise nr 17627 Kalmeväli 50 m kaitsevööndis. Huvitatud isik küsis Muinsuskaitseameti seisukohta detailplaneeringu algatamise taotlusele ning Muinsuskaitseamet nõustus 19.02.2019 kirjaga nr 1.1-7/3394-1 ridaelamute kavandamisega ja seadis tingimused arheoloogiapärandi kaitseks. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada eelpool nimetatud kirjas toodud tingimustega. Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab:

2.1.1. Pirita tee 24 (katastritunnus: 24504:002:0022; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 4911 m²);

2.1.2. Künka (katastritunnus: 24504:002:0931; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 1400 m²).

2.2. Planeeritav ala asub Loo aleviku loodesosas, Loo tee ja Pirita tee vahelisel alal.

2.3. Alale juurdepääs on Pirita teelt.

2.4. Maaüksus on hoonestamata.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.5.1. 11110 Nehatu - Loo - Lagedi kõrvalmaantee kaitsevöönd;

2.5.2. Üleriigilise tähtsusega M46 Väo ehituslubjakivi maardla passiivse tarbevaru 18.plokk;

2.5.3. Kinnismälestise nr 17627 Kalmeväli kaitsevöönd.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- 3.1. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- 3.2. Alal kehtivad detailplaneeringud:
 - 3.2.1. Nehatu küla Nehatu lauda I maatükk, Nehatu lauda II maatükk ja Nehatu lauda III maatükk detailplaneeringu kehtestamine (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.09.2012 otsusega nr 324);
 - 3.2.2. Jõelähtme valla Loo aleviku Lepa tee 2-6 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 40);
 - 3.2.3. Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.01.2022 otsusega nr 31).
 - 3.2.4. Loo alevik Koplimetsa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 20.01.2022 korraldusega nr 54).

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 anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.
 - 4.4.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. 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 varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.
 - 4.4.8. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada.
 - 4.4.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluse pindade summat.
 - 4.4.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning dreenaazvee 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. Arvestada Muinsuskaitseameti 19.02.2019 kirjas nr 5.1-17.5/356-1 toodud tingimustega.
- 4.8. Võimalike muude uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.
- 4.9. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.
- 4.10. Planeeringu koostamisel palume kasutada: Skolimowski, T. jt koostajad, (2002). *Planeeringute leppemärgid*, Keskkonnaministeerium: Prisma Print

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

- 5.1. Vastuvõtmiseks esitav 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.

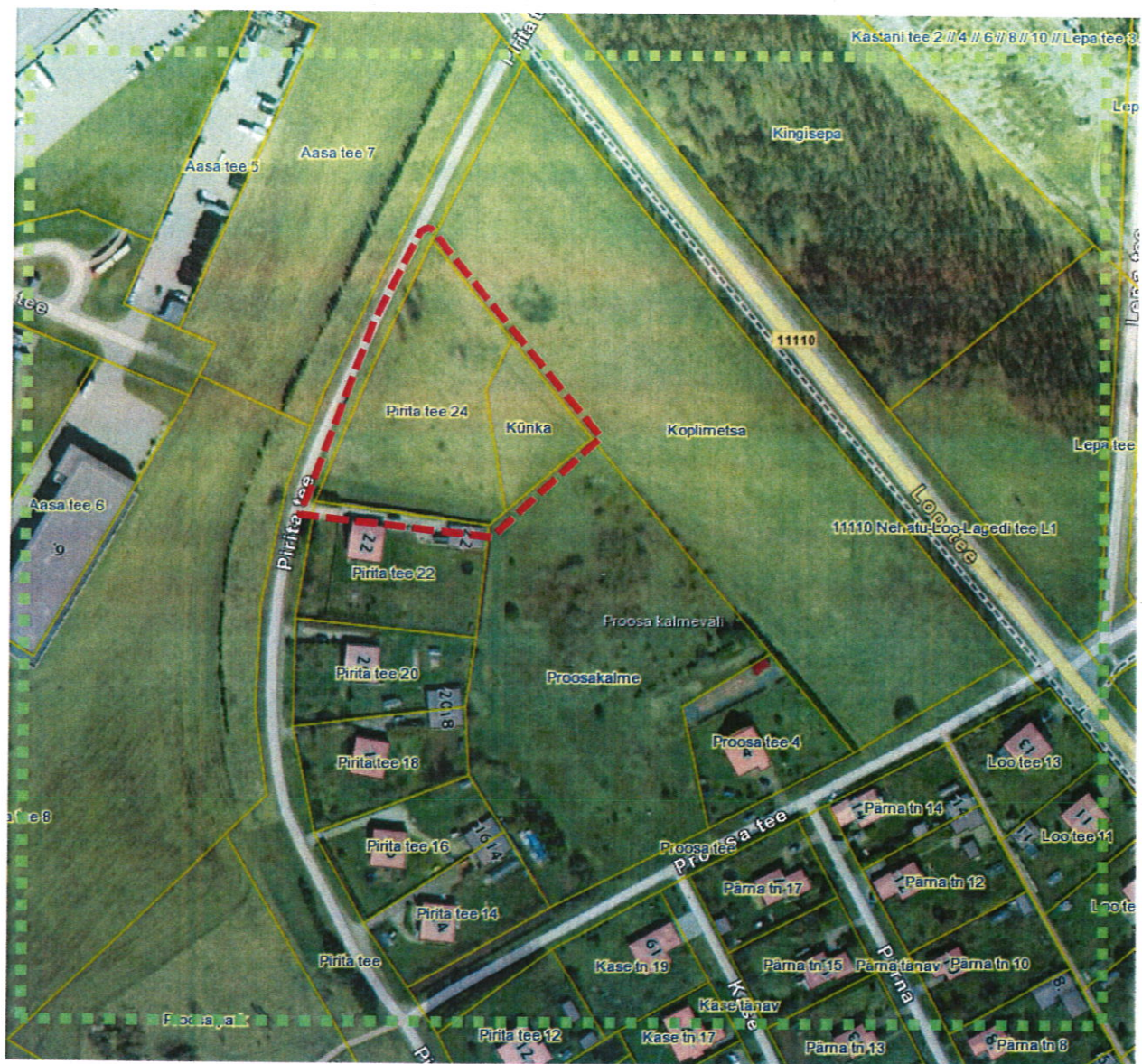
6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

- 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 3 (kolmes) 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 $\text{---} \text{---} \text{---} \text{---} \text{---} \text{---}$
Kontaktvööndi piir $\text{---} \text{---} \text{---} \text{---} \text{---} \text{---}$



Koostaja:
Jekaterina Jelizaveta Sibul
Planeerimisnõunik

