



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU OTSUS

Jõelähtme

11.oktoober 2018 nr 140

Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine

Manniva küla Tammenõlva kinnistu omanik Anneli Sits esitas 17.01.2017 Jõelähtme Vallavalitsusele (edaspidi vallavalitsus) taotluse Tammenõlva kinnistule detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Taotluse juurde esitati 09.02.2017 eskiis kavandatavate hoonete paigutusega Tammenõlva kinnistul. 01.06.2017 edastas Tammenõlva kinnistu omanik vallavalitsusele Vahukari kinnistu omaniku Ago Kahu avalduse liitumiseks detailplaneeringuga, eesmärgiks on Vahukari kinnistule elamu ja abihoonete rajamine.

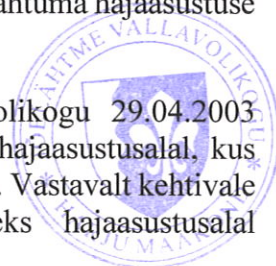
Detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitati 14.11.2017 täiendatud eskiislahendus ja võimalike keskkonnamõtjude eelhindang (Lisa 2 - „Tammenõlva kinnistule kavandatud majutusasutuse rajamisega kaasnevate võimalike keskkonnamõtjude eelhindamine“, Keskkonnaagentuur Viridis OÜ, töö nr 59). Detailplaneeringuga kavandatakse kaasaegset majutusasutust koos kaasnevate tegevustega.

Planeeringuala moodustavad maaüksused Tammenõlva (katastritunnus: 24501:001:0544; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 19,28 ha) ja Tammenõlva (katastritunnus: 24501:001:0543; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2 ha), mis moodustavad ühe kinnistu ning Vahukari maaüksus (katastritunnus: 24504:004:0260; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 1,37 ha). Planeeritav ala paikneb Manniva küla läänepiiril Sootalu tee ja Jõesuu lahe vahelisel alal. Juurdepääs avaliku kasutusega Mäealuse teele on tagatud läbi Siimo tee (katastritunnus: 24501:001:0576), mis on eratee. Eratee kasutamine toimub maaomanike omavahelisel kokkuleppel.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tammenõlva kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, majutusasutuse ja äriotstarbeliste ehitiste ning neid teenindavate rajatiste rajamine. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Eeltoodust tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Planeeritava ala suuruseks on ca 23 ha.

Vastavalt looduskaitseaduse § 41 lõikele 1 on uue tiheasustusala moodustamine ranna või kalda piiranguvööndis keelatud. Seega algatatava detailplaneeringu lahendus peab lähtuma hajaasustuse printsibist.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustuselal, kus maakaustuse juhtotstarvet ei ole määratud, tegemist on loodusliku alaga, mets. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks hajaasustuselal



kavandatavad uued äriüksused. Antud juhul kavandatakse uue äriüksuse rajamist Tammenõlva kinnistule.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78; edaspidi: maakonnaplaneering) kulgeb mööda antud ala rohevõrgustiku riikliku tasandi rohekoridor K-9, mis on oluline nn siduselement rohevõrgustiku tuumaladega, tagades rohevõrgustiku terviklikku toimimist.

Planeeringuala paikneb Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndi osal 1. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõikele 8 ja kultuuriministri 01.07.2015 määrusele nr 4 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord“ § 2 lõikele 2 tuleb detailplaneeringu eritingimused koostada, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd.

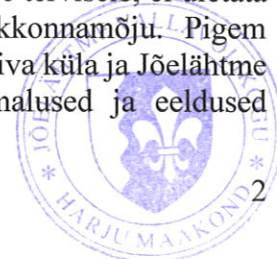
Eelnevast lähtuvalt on vallavalitsus küsinud Muinsuskaitseameti seisukohta detailplaneeringu algatamise eelnõule. Muinsuskaitseamet asus oma 02.03.2018 kirjas nr 5.1-17.9/6-1 seisukohale, et keskkonnamõjude strateegilise hindamise käigus tuleb hinnata mõju kultuuripärandile, arvestada Rebala muinsuskaitseala eesmärkidega, kaitsta avatud maastikke ja külastruktuure ning vältida kaitsevööndis järske kontraste ehitiste mastaapsuses ja tiheduses et tagada sujuv üleminek muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuurile. Samuti tõi Muinsuskaitseamet välja, et muinsuskaitse eritingimuste koostamisel on tarvis analüüsida hoonestuse võimalikku hulka, mahte, paigutust ja vaateid.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Antud juhul võib üldplaneeringu muutmine olla põhjendatav avaliku huviga, kuna uue äriüksuse loomisega elavdatakse piirkonna majandust, sh luuakse piirkonda uusi töökohti.

Vastavalt PlanS § 124 lõikele 6 tuleb PlanS §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 lõike 2 punkt 1 sätestab, et keskkonnamõju tuleb vajadusel strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja vastavalt punktile 3, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Lõike 3 kohaselt otsustatakse KSH vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KSH eelhindamine (Lisa 2), mille kokkuvõtte kohaselt ei ole täismahus KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel vajalik, kui edasisel Tammenõlva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse eelhindangus esitatud informatsiooniga ning järgitakse ekspertide poolt tehtud ettepanekuid ehitustegevuse teostamisel ega ületata SPA-külustuskeskuse veekasutuse mahtude puhul KeHJS-is § 6 lg 1 esitatud piirmäärasid. Eelhindamise tulemusena leiti, et kavandatud tegevuste elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset mõju inimese tervisele, ei ületata piirkonna looduskeskkonna koormustaluvust ega tekitata piiriülest keskkonnamõju. Pigem mõjutatakse eelhindangu kohaselt kavandatud tegevustega positiivselt Manniva küla ja Jõelähtme valla üldisemat sotsiaal-majanduslikku elukeskkonda ning luuakse võimalused ja eeldused piirkonna edasiseks arenguks.



22.12.2017 esitas Keskkonnaameti Põhja regioon kirjas nr 6-5/17/13466-2 Jõelähtme vallavalitsusele seisukoha Tammenõlva kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta, milles juhitakse tähelepanu asjaolule, et esitatud KSH eelhinnang ei vasta KeHJS § 33 lg 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidele, kuna on kasutatud aegunud KMH hindamise meetodikat. Samuti toodi välja eelhinnangu järgmised puudused:

- planeeringuala läheduses asub Natura 2000 võrgustikku arvatud Ülgase looduskaitseala (eelhinnangus jäänud käsitlemata), millest tulenevalt on vajalik läbi viia Natura eelhindamine.
- detailplaneeringu rakendamine esitatud kujul eeldaks olulises osas ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemist ning ka sellise nõusoleku saamist, mis tõttu on eelhinnangus tarvis tuua välja tegevuse mõju rannale, pidades silmas LKS § 34 toodud ranna kaitse-eesmärke ja LKS § 40 lg 1 toodut.
- eelhinnangus pole toodud veenvaid argumente planeeringualale jäävate loomaradade funktsiooni (rohekoridor K9 suurulukite liikumisteena) säilimise osas.

Lähtuvalt KeHJS § 33 lõike 1 punktist 4 on strateegiline keskkonnamõju hindamine kohustuslik, kui kavandatakse tegevust, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik. Keskkonnakaitse jätkusuutliku toimimise tagamiseks on oluline ning mõödapääsmatu teha teaduslikust seisukohast selgeks, et negatiivne mõju on välistatud, kuna vastasel korral ei tohi vastav asutus tegevuseks luba anda või alale planeeringut kehtestada.

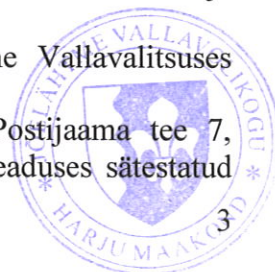
Eeltoodust lähtuvalt ei ole välistatud, et planeeritava tegevusega kaasneb täna teadmata mõju Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Ülgase loodusale ning planeeringualasse jäävale rannale ja maakondliku tähtsusega rohekoridorile, mistõttu tuleb nimetatud mõjude väljaselgitamiseks viia läbi täiemahuline keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Vastavat seisukohta jagab ka planeeringust huvitatud isik, kes on oma 01.01.2018 kirjas väljendanud nõusolekut koostama õigusaktidest tulenevat KSHd.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Anneli Sits ning planeeringu koostaja Ekseeder OÜ on 26.09.2018 sõlminud detailplaneeringu koostamiseks finantseerimise õiguse üleandmise lepingu nr 2-10.12/16-2018.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, §126, § 128 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ § 35 lg 1, lg 5, lg 6, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest koos lisadega, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

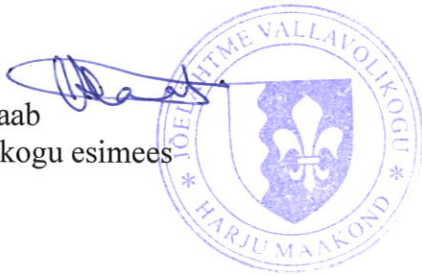
1. Algatada Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Planeeritava ala suuruseks on ca 23 ha.
2. Kinnitada Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringule.
4. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
5. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud



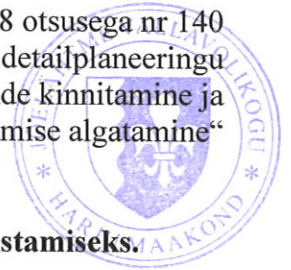
korras 30 päeva jooksul, arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, otsuse teatavakstegemisest arvates.

6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees



Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 otsusega nr 140
„Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu
koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“



LÄHTEÜLESANNE

Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Anneli Sits

Detailplaneeringu tellija: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: Ekseeder OÜ

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavolikogu

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tammenõlva kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, majutusasutuse ja äriotstarbeliste ehitiste ning neid teenindavate rajatiste rajamine. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Eeltoodust tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Planeeritava ala suuruseks on ca 23 ha.

Planeeringuala moodustavad maaüksused Tammenõlva (katastritunnus: 24501:001:0544; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 19,28 ha) ja Tammenõlva (katastritunnus: 24501:001:0543; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2 ha²), mis moodustavad ühe kinnistu ning Vahukari maaüksus (katastritunnus: 24504:004:0260; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 1,37 ha). Planeeritav ala paikneb Manniva küla läänepiiril Sootalu tee ja Jõesuu lahe vahelisel alal. Juurdepääs avaliku kasutusega Mäealuse teele on tagatud läbi Siimo tee (katastritunnus: 24501:001:0576), mis on eratee. Eratee kasutamine toimub maaomanike omavahelisel kokkuleppel.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalal, kus maakaustuse juhtotstarvet ei ole määratud, tegemist on loodusliku alaga, mets. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks hajaasustusalal kavandatavad uued äriüksused. Antud juhul kavandatakse uue äriüksuse rajamist Tammenõlva kinnistule.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Antud juhul võib üldplaneeringu muutmise olla põhjendatav avaliku huviga, kuna uue äriüksuse loomisega elavdatakse piirkonna majandust, sh luuakse piirkonda uusi töökohti.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala moodustavad maaüksused Tammenõlva (katastritunnus: 24501:001:0544; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 19,28 ha) ja Tammenõlva (katastritunnus: 24501:001:0543; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2 ha), mis moodustavad ühe kinnistu ning Vahukari maaüksus (katastritunnus: 24504:004:0260; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;

pindala: 1,37 ha). Planeeritav ala paikneb Manniva küla läänepiiril 2002 aastal kehtestatud Sootalu maaüksuse detailplaneeringuala ja Jõesuu lahe vahelisel alal.

2.2. Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal.

2.3. Rannikul esineb korduva üleujutusega ala.

2.4. Valdavad mullastikutüübid on: astangu ülemisel serval leetunud mullad (LkI); astangu moodustavad gleistunud rusukalle (Bg); rannikualal on tegu leostunud ja leetjate gleimuldadega (GI).

2.5. Juurdepääs avaliku kasutusega Mäealuse teele on tagatud läbi Siimo tee (katastritunnus: 24501:001:0576), mis on eratee. Eratee kasutamine toimub maaomanike omavahelisel kokkuleppel

2.6. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused, mille ulatus maaüksustel tuleb täpsustada ajakohase topo-geodeetilise alusplaaniga:

2.6.1. Kallasrada;

2.6.2. Ranna veekaitsevöönd;

2.6.3. Ranna ehituskeeluvöönd;

2.6.4. Ranna piiranguvöönd;

2.6.5. Rebala muinsuskaitseala kaitsevöönd;

2.6.6. Puurkaevu kaitsevöönd;

2.6.7. Liinirajatiste kaitsevöönd.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78;)

3.2. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40).

3.3. Rebala muinsuskaitseala põhimäärus.

3.4. Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 10).

1.1. Manniva küla Sootalu 5 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 419).

3.5. Manniva küla Nõmme 1 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.08.2008 otsusega nr 393).

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

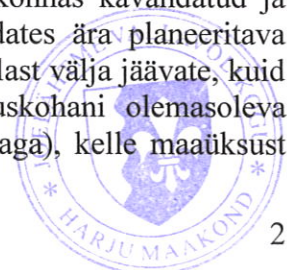
4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel tuleb vajadusel kaasata valdkonnas vastavat pädevust omav spetsialist.

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 ja olemasolevaid hooneid). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paber kandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).

4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaani, põhijoonis, tehnovõrkude koondplaan ja liiklusskeem koos tee lõikega.

4.3.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

4.3.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas kavandatud ja kehtestatud planeeringud (soovitavalt kavandatud ehitusmahtudega näidates ära planeeritava hoonestuse) ning liitumispunktid tehnovõrkudega. Esitada planeeritavast alast välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust tehno rajatis läbib.



4.3.3. Tugiplaanile, mõõtkavas 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused. Sh tugiplaanile kantakse maaüksuste piirid ning aadressid, planeeritud maa-alal asuvate teede ja tänavate nimed, maakatastrisse kantud katastriüksuste sihtotstarbed, eraldi õigusliku aluseta ja õiguslikul alusel püstitatud hooned, seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid ning nende kaitsevööndid. Tugiplaan esitatakse põhijoonisega samas mõõtkavas topo-geodeetilisel alusplaanil.

4.3.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus. Põhijoonisele kanda olemasolevad ja kavandatud maaüksuste piirid, hoonestusala piirid mõõtketiga seotult kavandatud maaüksuste piiridest, hoonestusalale kavandatud hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast, kavandatud hoone suurim lubatud maapealsete ja vajadusel maa-aluste korruste arv, vertikaalplaneerimise, haljastuse, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste, liikluskorralduse, parkimise, puhke- ja virgestusala põhimõtteline lahendus, kujade, kitsenduste ja servituutide ulatus maaüksustel, avalikuks kasutamiseks määratava ala asukoht ja ulatus ning teisi planeeringu ülesannete elluviimiseks kavandatud planeerimislahendusi.

4.3.5. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate tehnilistest tingimustest.

4.3.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt ja avalik juurdepääs randa. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.

4.3.7. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama mh planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuursed nõuded ka ehitistele, sh piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, keskkonnaalast analüüsi ja seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus ning ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalikke nõudeid.

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

4.3.9. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademe- ning drenaaživee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.

4.4. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava kinnisasja omanikega, naabermaaüksuste omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega (s.h vajadusel taotleda tehnilised tingimused).

4.5. Planeeringus määrata servituutide seadmise vajadus.

4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

4.7. Koostada muinsuskaitse eritingimused, kuna planeeringuala paikneb Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndi osal 1. Vastavalt PlanS § 124 (8) ja kultuuriministri 01.07.2015 määrusele nr 4 § 2 (2) tuleb detailplaneering koostada arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu eritingimusi, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd.

4.7. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.9. Planeeringu joonised tuleb esitada koostatuna kehtivas koordinaatsüsteemis ning need peavad olema hästi loetavad. Koostamisel kasutada Rahandusministeeriumi kodulehel olevaid leppemärke, kättesaadavad arvutivõrgus: <http://www.fin.ee/doc.php?112386>.

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

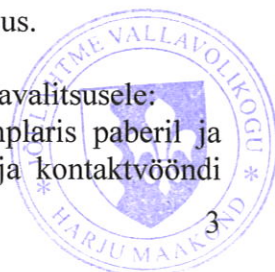
5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127 sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

5.2. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses toodud 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 kontaktvööndi



4.3.3. Tugiplaanile, mõõtkavas 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused. Sh tugiplaanile kantakse maaüksuste piirid ning aadressid, planeeritud maa-alal asuvate teede ja tänavate nimed, maakatastrisse kantud katastriüksuste sihtotstarbed, eraldi õigusliku aluseta ja õiguslikul alusel püstitatud hooned, seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid ning nende kaitsevööndid. Tugiplaan esitatakse põhijoonisega samas mõõtkavas topo-geodeetilisel alusplaani.

4.3.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus. Põhijoonisele kanda olemasolevad ja kavandatud maaüksuste piirid, hoonestusala piirid mõõtketiga seotult kavandatud maaüksuste piiridest, hoonestusalale kavandatud hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast, kavandatud hoone suurim lubatud maapealsete ja vajadusel maa-aluste korruste arv, vertikaalplaneerimise, haljastuse, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste, liikluskorralduse, parkimise, puhke- ja virgestusala põhimõtteline lahendus, kujade, kitsenduste ja servituutide ulatus maaüksustel, avalikuks kasutamiseks määratava ala asukoht ja ulatus ning teisi planeeringu ülesannete elluviimiseks kavandatud planeerimislahendusi.

4.3.5. Tehnovõrkude koondplaani anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate tehnilistest tingimustest.

4.3.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt ja avalik juurdepääs randa. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.

4.3.7. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama mh planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuursed nõuded ka ehitistele, sh piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, keskkonnaalast analüüsi ja seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus ning ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalikke nõudeid.

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

4.3.9. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademe- ning drenaaživee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.

4.4. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava kinnisasja omanikega, naabermaaüksuste omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega (s.h vajadusel taotleda tehnilised tingimused).

4.5. Planeeringus määrata servituutide seadmise vajadus.

4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

4.7. Koostada muinsuskaitse eritingimused, kuna planeeringuala paikneb Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndi osal 1. Vastavalt PlanS § 124 (8) ja kultuuriministri 01.07.2015 määrusele nr 4 § 2 (2) tuleb detailplaneering koostada arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu eritingimusi, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd.

4.7. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.9. Planeeringu joonised tuleb esitada koostatuna kehtivas koordinaatsüsteemis ning need peavad olema hästi loetavad. Koostamisel kasutada Rahandusministeeriumi kodulehel olevaid leppemärke, kättesaadavad arvutivõrgus: <http://www.fin.ee/doc.php?112386>.

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

5.1. Vastuvõtmiseks esitatav 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 toodud 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 kontaktvööndi

