

Huvitatud isikud: Kostivere Kodud OÜ

Kontaktisik: Andres Luik
andres@5plussinvest.ee
+372 56888885

**Lembitu, Eigupõllu, Jõesalu, Salmistu ja
Saare maaüksuste detailplaneering
ALGATAMISE TAOTLUS**

TAOTLEJA:
TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
reg. nr. 11558917
EEP EEP001501
VABADUSE VÄLJAK 6, 10146 TALLINN
TEL: 56506369 56156921
EMAIL: ttarhitekt@gmail.com
ARHITEKTID: TÖNU SAAN
TIM SAAN

**Tallinn
2024**

Detailplaneeringu ala kirjeldus

Detailplaneeringu algatamise taotlus on esitatud Jõelähtme vallas, Vandjala külas asuvate: Lebitu, Eigupõllu, Jõesalu, Salmistu ja Saare maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks.

Töö eesmärk on elamuehituse võimaluste selgitamine, kinnistute jagamine ja maa-alade sihtotstarvete määramine ning liikluse, haljastuse ja tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste määramine.

Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamisel arvestatakse Jõelähtme valla kehtestatud üldplaneeringu ja valla ehitismäärusega

Planeeritav ala suurusega ca 16.9ha.

Planeeringuala moodustavad:

Aadress	katastritunnus	maakasutuse sihtotstarve	maaüksuse suurus	Omanik
Lembitu	24504:008:0219	maatulundusmaa	57715m ²	Kostivere Kodud OÜ
Eigupõllu	24504:008:0146	maatulundusmaa	33750m ²	Kostivere Kodud OÜ
Jõesalu	24504:008:0388	maatulundusmaa	42089m ²	Kostivere Kodud OÜ
Salmistu	24504:008:0006	maatulundusmaa	14908 m ²	Kostivere Kodud OÜ
Saare	24504:008:0165	maatulundusmaa	20358m ²	Kostivere Kodud OÜ

Maa-ala on tasase reljeefiga, suhteliselt madal ja hoonestamata ning vähese kõrghaljastusega ala lääneservas asuva Jõelähtme vana jõesängi kaldal. Lisaks läbib planeeringuala Kostivere peakraav, alale on tehtud maaparandus.

Võrguühendused puuduvad.

Juurdepääs planeeritavale alale on Pumbajaama tee lõik 1 transpordimaa maaüksuselt, olemasolevalt juurdepääsult.

Juurdepääsu teelt Kostivere aleviku keskusesni on tee pikkus ca 1km

Valla hetkel kehtiva üldplaneeringu järgi on tegemist maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega, kuid menetluse lõpusirgel oleva uue üldplaneeringu kohaselt on tegemist juba väikeelamu alaga.

Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneeringuga planeeritav kinnistute arv ja pindala.

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD		
KINNISTUTE PINDALA	ca. 168 820 m²	100%
ELAMUMAA	ca. 125 721 m²	74.4%
TEEMAA	ca. 17 490 m²	10.4%
ÜLDKASUTATAV MAA	ca. 23 961 m²	14.2%
ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA	ca. 1 648 m²	1.0%
KINNISTUTE ARV	53 tk	
ELAMUMAA KINNISTUT	44 tk	
TEEMAA KINNISTUT	5 tk	
ÜLDKASUTATAVA MAA KINNISTUT	3tk	
ÜHISKONDLIKE EHITISTE MAA KINNISTUT	1tk	
ELAMUÜHIKUTE ARV	172TK	

NÕUDED PLANEERITAVALE ALALE:

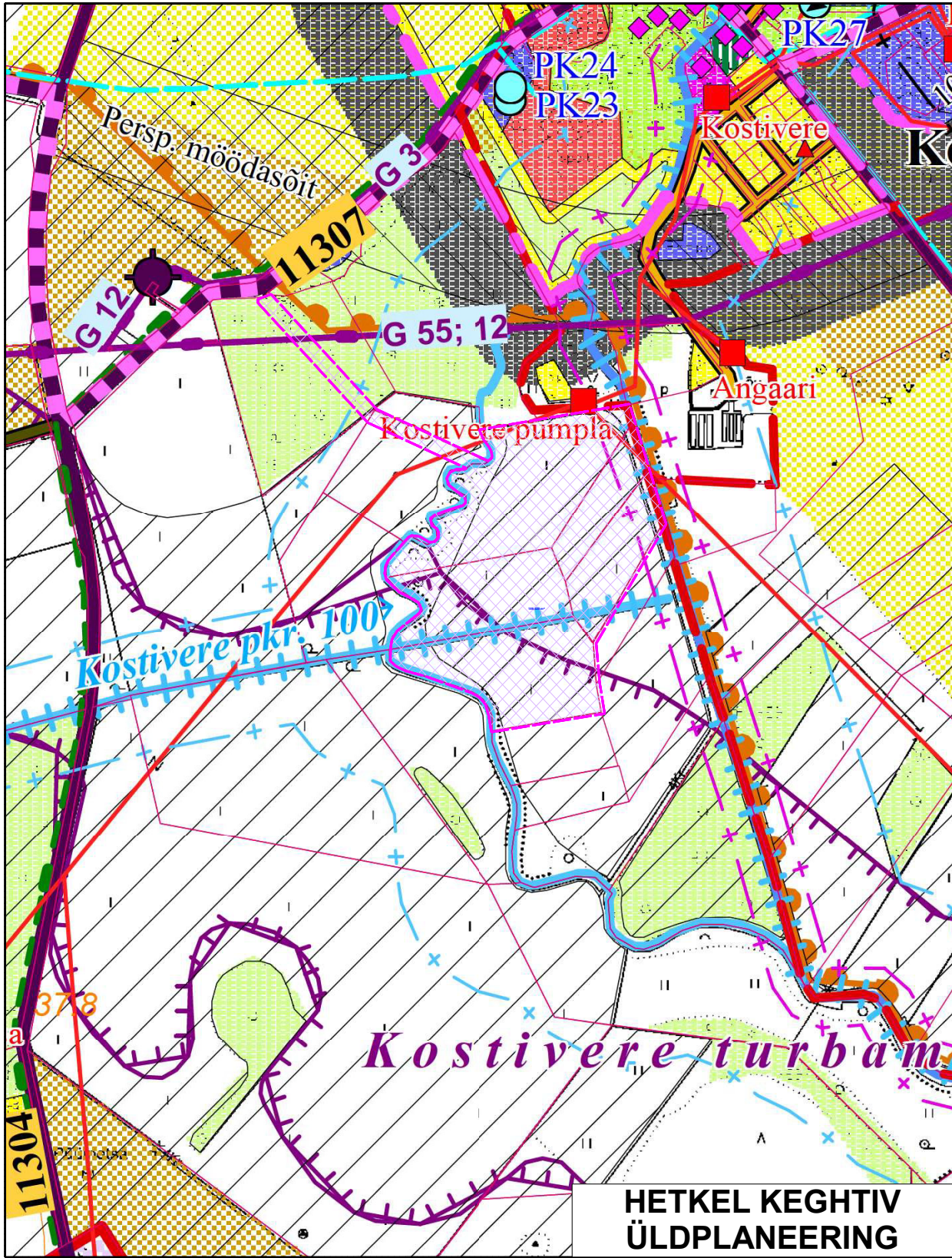
- Maa-ala kasutamise juhtotstarve on pereelamumaa ja ridaelamumaa
- Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on üle 1500 m².
- Üldkasutatav haljasala peab moodustama detailplaneeringu alast rohkem kui 10%.
- Maksimaalne täisehitatuse protsent elamumaadel on kuni 20 %
- Hoonestuse väljaehitamisele eelnevalt on vaja rajada väljapääsud avalikele teedele ning infrastruktuurirajatised.
- Elamukruntidel olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70 % ulatuses.
- Parkimine lahendatakse omal krundil. Kavandatud on 2 parkimiskohta igale krundile.

PLANEERING ARVESTAB ELAMUMAA ARENDAMISEL ÜLDPLANEERINGUT TÄPSUSTAVAS TEEMAPLANEERINGUS VÄIKEELAMUMAALE SEATUD TINGIMUSTEGA:

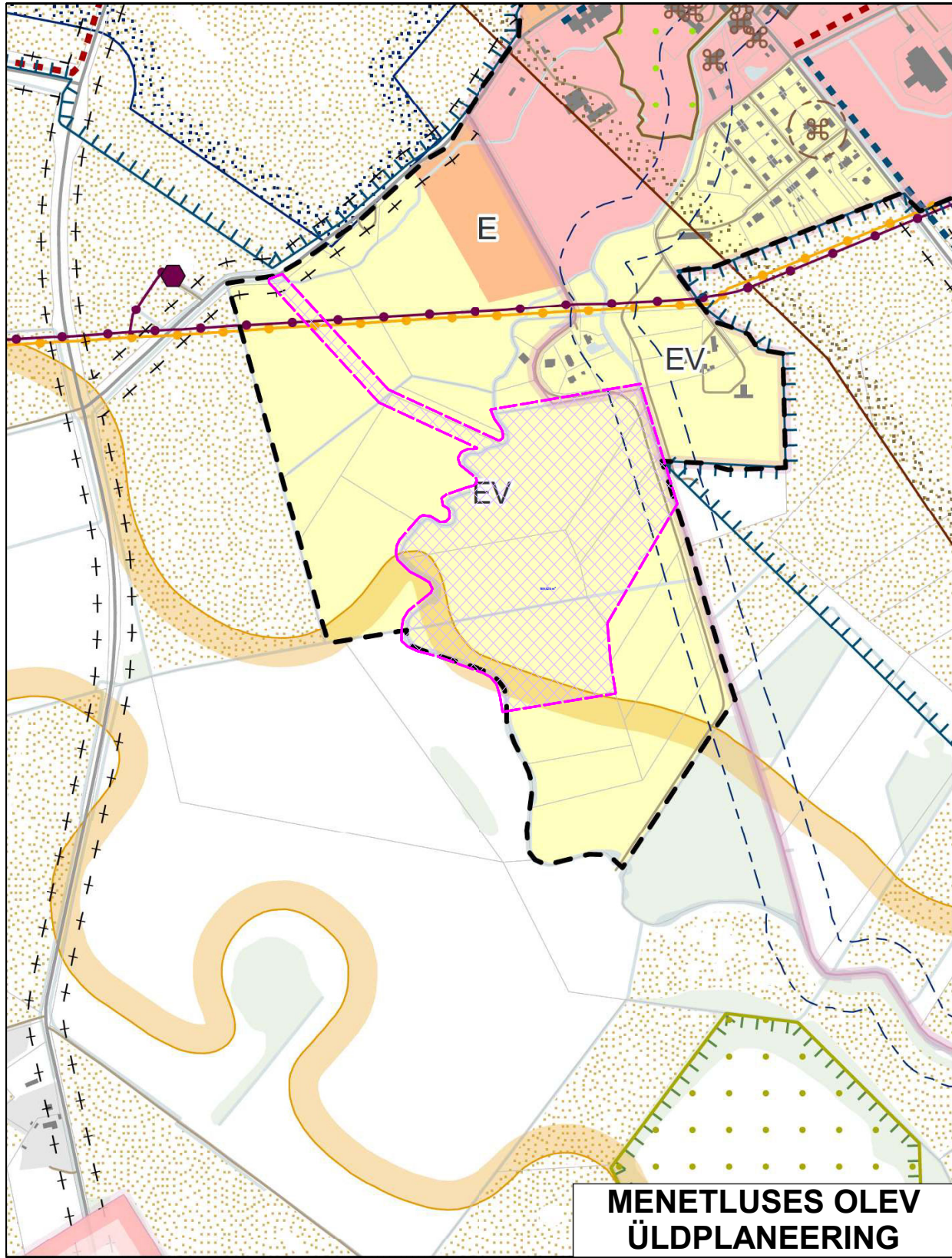
- elamumaa krundi miinimumsuurusega;
- kavandatava krundi täisehitusprotsendiga;
- parkimine lahendada elamumaal krundisisiselt;
- piirete rajamine on lubatud sõiduteepoolisel krundiosal minimaalselt 2 m kaugusele, et tagada lume koristamise võimalus;
- ei ole lubatud läbipaistmatute piirete rajamine.

JOONISED

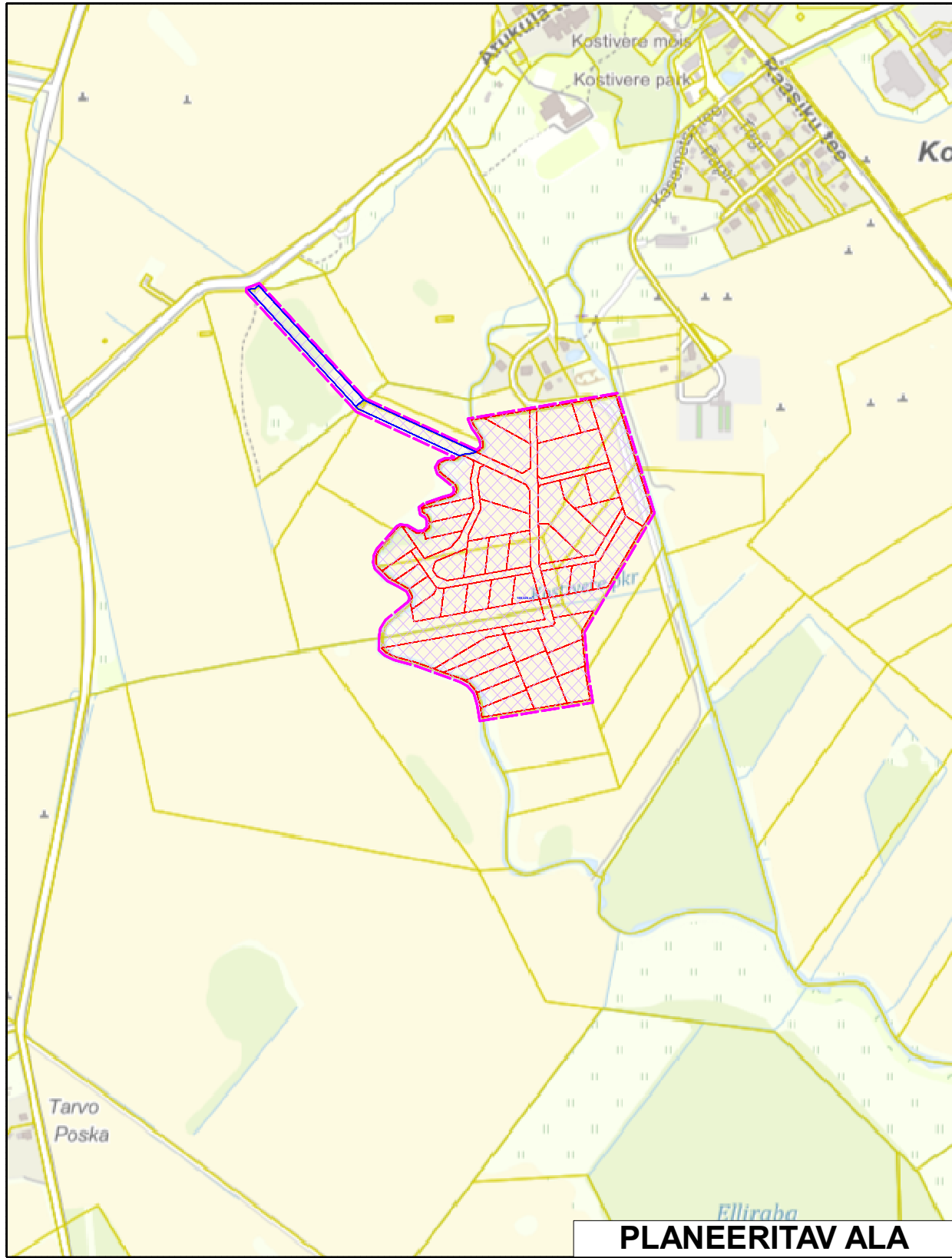
- KONTAKTVÖÖND
- LAHENDUSSKEEM



- VÄIKEELAMUMAA
- KORRUSELAMUMAA
- AIANDUS- JA SUVILAÜHISTUTE MAA
- ÄRIMAA
- TOOTMISMAA
- ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA
- ÜLDMAA
- TRANSPORDIMAA
- JÄÄTMEHOIDLA MAA
- RIIGIKAITSEMAA
- MAATULUNDUSMAA - metsamaa



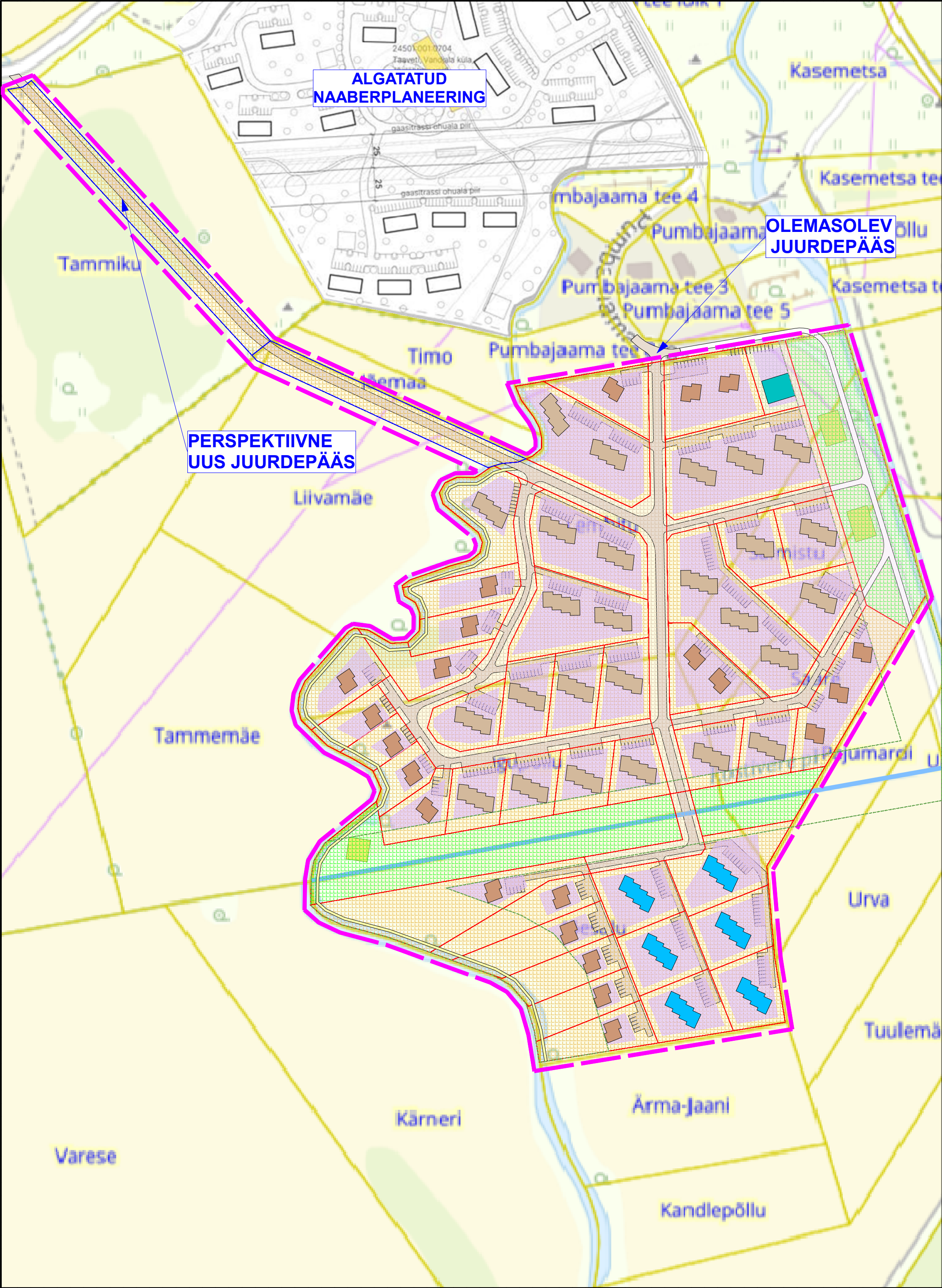
- Maakasutus
- Keskuse maa-ala (C)
 - Üksik-, paaris- ja ridaelamu maa-ala (EV)
 - Üksik-, paaris-, rida- ja korruselamu maa-ala (E)
 - Väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala (EP)
 - Aianduse maa-ala (MA)
 - Puhke- ja virgustusehitise maa-ala (PV)
 - Parkmetsa maa-ala (HM)
 - Äri ja tootmise maa-ala (ÄT)
 - Riigikaitse maa-ala (R)
 - Jäätmehoidla maa-ala (OJ)
 - Taastuvenegiatootmise maa-ala (TE)



TINGMÄRGID

PLANEERITAV MAA-ALA 16.9ha

KOSTIVERE KODUD OÜ	Objekt: Lembitu, Eigupõlu, Jõesalu, Salmistu ja Saare maaüksuste ja lähiala detailplaneering			
	Joonis: SITUATSIOONISKEEM			
TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ Vabaduse Väljak 6-6 10146, Tallinn tel. 56506369 e-mail. ttarhitekt@gmail.com	Staadium: DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS			
	Töö nr.	Mõõt	Kuupäev	Joonis nr.
T.Saan T.Saan	E181024	1:10000	18.10.2024	E-1



- TINGMÄRGID**
- PLANEERITAVA ALA
 - KATASTRIÜKSUSE PIIR
 - MOODUSTATAVA KINNISTU PIIR
 - PLANEERITAV HOONESTUSALA
 - PLANEERITAV PAARISELAMU VÕIMALIK ASUKOHT
 - PLANEERITAV KUNI 2 KORRUSELISE RIDAELAMU VÕIMALIK ASUKOHT
 - PLANEERITAV I KORRUSELISE RIDAELAMU VÕIMALIK ASUKOHT
 - PLANEERITAV ÜHISKONDLIKU HOONE VÕIMALIK ASUKOHT
 - OLEMASOLEV ASFALTBETON SÕIDUTEE
 - PLANEERITAV AUTOLIIKLUSE ALA
 - PLANEERITAV KERGLIIKLUSALA
 - ELAMUMAA
 - TEEMAA
 - ÜLDKASUTATAV MAA
 - ÜHISKONDLIKE HOONETE JA ÄRIMAA
 - REKREATSIOONI RAJATISED (lastele noortele ja täiskasvanutele)

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD		
KINNISTUTE PINDALA		
ELAMUMAA	125 181m ²	100%
TEEMAA	17 490m ²	10.4%
ÜLDKASUTATAV MAA	23 961m ²	14.2%
ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA	1 648m ²	1.0%
KINNISTUTE ARV		
* ELAMUMAA KINNISTUT	ca. 53 tk	
* TEEMAA KINNISTUT	ca. 44 tk	
* ÜLDKASUTATAVA MAA KINNISTUT	ca. 5 tk	
* ÜHISKONDLIKE EHITISTE MAA KINNISTUT	ca. 3 tk	
ELAMUÜHIKUTE ARV	ca. 1 tk	
	kuni 172tk	

NÕUDED PLANEERITAVALE ALALE:
Maa-ala kasutamise juhtotstarve on pereelamumaa ja ridaelamumaa
□ Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on 1500 m².
□ Üldkasutatav haljasala peab moodustama detailplaneeringu alast rohkem kui 10%.
□ Maksimaalne täisehitatuse protsent elamumaadel on: kuni 20 % .
□ Hoonestuse väljaehitamisele eelnevalt on vaja rajada väljapääsud avalikele teedele ning infrastruktuurirajatised.
□ Elamukruntidel olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70 % ulatuses.
□ Parkimine lahendatakse omal krundil. Kavandatud on 2 parkimiskohta igale eluasemeühikule.

KOSTIVERE KODUD OÜ	Objekt: Lembitu, Eigupõlu, Jõesalu, Salmistu ja Saare maaüksuste ja lähiala detailplaneering			
	Joonis: PÕHIJONIS			
	Stadium: DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS			
TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ Vabaduse Väljak 6-6 10146, Tallinn tel. 56506369 e-mail. ttarhitekt@gmail.com	T.Saan	Töö nr.	Mõõt	Kuupäev
	T.Saan	E181024	1:2500	18.10.2024
				Joonis nr. E-2