



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

11. aprill 2024 nr 185

Liivamäe küla Tormi tee 12 ja 15 ning Saha küla Põhjaotsa, Järveotsa, Järvemetsa ja Sirbi maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Liivamäe küla Tormi tee 12 ja Tormi tee 15 ning Saha küla Põhjaotsa, Järveotsa, Järvemetsa ja Sirbi kinnistute omanikud esitasid Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks nendele kuuluvatel maaüksustel sooviga muuta maa sihtotstarve elamumaaks ning määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete püstitamiseks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistud elamumaa ja osaliselt ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata kavandatavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused väikeelamute, äripindadega korterelamute ja abihoonete rajamiseks, kavandada kruntide juurdepääsud ja tehnovarustuse lahendus ning seada tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 42,85 ha.

Planeeringuala hõlmab Liivamäe küla maaüksuseid Tormi tee 12 (katastritunnus 24501:001:1861; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 48 229 m²), Tormi tee 15 (katastritunnus 24501:001:2134; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 58 529 m²), Tormi tee lõik 6 (katastritunnus 24501:001:1862; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 7407 m²), Tormi tee lõik 5 (katastritunnus 24501:001:1750; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 702 m²) ja osaliselt Kauri tee lõik 9 (katastritunnus 24501:001:1863; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 5575 m²) ning Saha küla maaüksuseid Põhjaotsa (katastritunnus 24501:001:1569; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 7.37 ha), Järveotsa (katastritunnus 24501:001:1568; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 6.67 ha), Järvemetsa (katastritunnus 24501:001:1570; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 8.53 ha) ja Sirbi (katastritunnus 24504:003:0182; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 84 103 m²), mis asuvad Liivamäe ja Saha külas külade piirialal Maardu järve läänekaldal. Planeeringuala külgneb põhjas ja idas Maardu linnaga.

Kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustuses pere-, paaris ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal, kuhu võib kavandada väikeelamuid ja anda elamumaale ärimaa ja/või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarve, võimaldamaks elamualale sobiva teeninduse ja kohapealsete töökohtade teket. Osaliselt asub planeeringuala rohevõrgustikus ja osaliselt puhke- ja virgestusmaal. Puhke- ja virgestusmaa all mõeldakse haljas- ja metsaalasid, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid hooneid (puhke-, spordi- ja kogunemishooneid), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Puhke- ja virgestusmaa osas on tegemist ka väljaspool tiheasustust asuva alaga. Kui arendust kavandatakse rohevõrgustikku, tuleb rohevõrgustiku omavalitsusel hinnata ja põhjendada detailplaneeringuga kaasnevat mõju



toimimisele koosmõjus juba varem kehtestatud detailplaneeringutega, mis rohevõrgustikku mõjutavad.

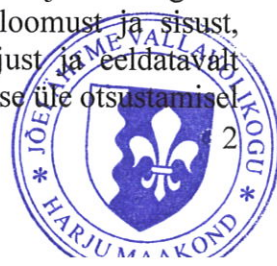
Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt jäävad planeeritavad kinnistud tiheasustusse, elamu juhtotstarbega maa-alale, osaliselt roheline võrgustiku koridori äärealale, kus võib rajada üldilmelt piirkonda sobivat elamut koos abihoonetega (või kolmest elamust ja abihoonetest moodustatud hoonegrupe) tingimusel, et tagatud on juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu ja olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamine. Põhjendatud juhtudel on lubatud erisused. Elamu ehitamise eesmärgil moodustatav katastriüksus peab olema suurem kui tiheasustusalal. Rohevõrgustiku alal on lubatud üksikud majapidamised ning väike- ja tootmisüksused, ühiskondlikud ja puhkeotstarbelised hooned tingimusel, et tagatud on juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu. Tagada tuleb looduslike alade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine. Säilima peab roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine, asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Elamualale on lubatud väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute kavandamine. Lisaks võib kavandada haljas- ja pargialasid, kaubandus-, teenindus-, büroo-, ühiskondlikke, kultuuri ja spordihooneid, äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke ja ühiskondlikele naaberladele, ning muid elamuid ja elanikke teenidavaid ning keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi.

Maardu järve poolne osa planeeritavast alast jääb maa-ameti kaardi kohaselt ka ülejutusohuga alale, kus esinemistõenäosus on osaliselt 1 kord 50 aasta jooksul ja osaliselt 1 kord 100 aasta jooksul.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks tiheasustusalal piiri nihutamiseks, juhtotstarbe muutmiseks, kuna osaliselt soovitakse alale kavandada ka korterelamuid ning Vadioja ehtuskeeluvööndi vähendamiseks. Kui planeeringulahendusega nähakse ette ehitusõiguse seadmist Maardu järve piiranguvööndis paiknevale metsamaale, tuleb ehituskeeluvööndi vähendamist taotleda ka Maardu järve osas. Vastavalt planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud, kuna taotletavas mahus ehitusõiguse kavandamisel on tekkimas uus arvestatav linnaline keskkond, milles erinevat tüüpi elamud võimaldavad elanikkonna sotsiaalset mitmekesisust. Planeeritav ala külgneb juba väljaehitamisel olevate elamukvartalitega. Planeeringu realiseerimisega seoses on kavas ka uue lasteaia rajamine Liivamäe külla. Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärgiks. Samuti on riigi üldülalise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda.

EELIS (Eesti looduse infosüsteemi), Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt ei leidu planeeritaval alal kaitsealuste liikide elupaikasad, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhindang vastavalt KeHJS § 33 lg 2 punktidele 1, 3 ja 4, § 6 lg 2 punktid 10 ja 22, § 6 lg 4, PlanS § 124 lg 6 ja § 142 lg 6 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkt 2 ja § 15 punkt 8. KeHJS § 33 lg 3 kohaselt otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel



enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks viidi läbi KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine, mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb alatatada KSH koostamine. KSH eelhindangus on välja toodud ka leevendavad meetmed, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, kes esitas oma seisukohad 25.08.2023 kirjaga nr 6-2/23/15327-2. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Vallavalitsus esitas detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu PlanS § 81 lõike 2 alusel ettepanekute saamiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile. Ministeerium on 01.09.2023 kirjas nr 14-3/1662-1 esitanud oma märkused, millest tulenevalt on algatamise dokumente korrigeeritud.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isikud ja töövõtja sõlmisid 11.04.2024 lepingu nr 2-12.12/64-2024 detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks ning Jõelähtme Vallavalitsus ja huvitatud isikud sõlmisid 02.04.2024 arenduslepingu nr 2-12.12/62-2024 algatatava detailplaneeringu kehtestamise eeldustes ja selle realiseerimist puudutavates asjaoludes kokku leppimiseks ning planeerimisseaduse §-s 131 sätestatud kohaliku omavalitsuse kohustuste üleandmises huvitatud isikule.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 1 ja 3 ning § 35 lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Liivamäe küla Tormi tee 12 ja 15 ning Saha küla Põhjaotsa, Järveotsa, Järvemetsa ja Sirbi maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 42,85 ha vastavalt lähteülesande punktis 8 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Liivamäe küla Tormi tee 12 ja 15 ning Saha küla Põhjaotsa, Järveotsa, Järvemetsa ja Sirbi maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Liivamäe küla Tormi tee 12 ja 15 ning Saha küla Põhjaotsa, Järveotsa, Järvemetsa ja Sirbi maaüksuste ning lähiala detailplaneeringule.



4. Detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse ning planeeringumaterjalidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <https://joelahtme.ee> ja Jõelähtme vallas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees



Jõelähtme Vallavolikogu 11.04.2024 otsuse nr 185
„Liivamäe küla Tormi tee 12 ja 15 ning Saha küla Põhjaotsa, Järveotsa, Järvemetsa ja Sirbi
maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja
keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamine“



Lähteülesanne Liivamäe küla Tormi tee 12 ja 15 ning Saha küla Põhjaotsa, Järveotsa, Järvemetsa ja Sirbi maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Solpine OÜ, Rainer Hinno, AS M&A

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202 Jõelähtme vald, e-post: kantselei@joelahtme.ee)

Detailplaneeringu koostaja: vastavalt hanketele Skepast&Puhkim OÜ

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavolikogu (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202 Jõelähtme vald, e-post: kantselei@joelahtme.ee)

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks jagada kinnistud elamumaa ja osaliselt ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata kavandatavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused väikeelamute, äripindadega korterelamute ja abihoonete rajamiseks, kavandada kruntide juurdepääsud ja tehnovarustuse lahendus ning seada tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suurus on ca 42,85 ha.

Liivamäe küla maaüksuseid Tormi tee 12 (katastritunnus 24501:001:1861; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 48 229 m²), Tormi tee 15 (katastritunnus 24501:001:2134; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 58 529 m²), Tormi tee lõik 6 (katastritunnus 24501:001:1862; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 7407 m²), Tormi tee lõik 5 (katastritunnus 24501:001:1750; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 702 m²) ja osaliselt Kauri tee lõik 9 (katastritunnus 24501:001:1863; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 5575 m²) ning Saha küla maaüksuseid Põhjaotsa (katastritunnus 24501:001:1569; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 7.37 ha), Järveotsa (katastritunnus 24501:001:1568; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 6.67 ha), Järvemetsa (katastritunnus 24501:001:1570; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 8.53 ha) ja Sirbi (katastritunnus 24504:003:0182; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 84 103 m²), mis asuvad Liivamäe ja Saha külas külade piirialal Maardu järve läänekaldal. Planeeringuala külgneb põhjas ja idas Maardu linnaga.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab järgmisi maaüksusi:

2.2.1 Liivamäe küla Tormi tee 12 (katastritunnus 24501:001:1861; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 48 229 m²);

2.2.2 Liivamäe küla Tormi tee 15 (katastritunnus 24501:001:2134; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 58 529 m²);

2.2.3 Liivamäe küla Tormi tee lõik 6 (katastritunnus 24501:001:1862; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 7407 m²);

2.2.4 Liivamäe küla Tormi tee lõik 5 (katastritunnus 24501:001:1750; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 702 m²);

2.2.5 osaliselt Liivamäe küla Kauri tee lõik 9 (katastritunnus 24501:001:1863; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 5575 m²);

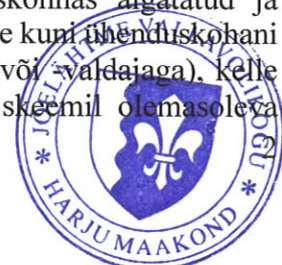
- 2.2.6 Saha küla Põhjaotsa (katastritunnus 24501:001:1569; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 7.37 ha);
- 2.2.7 Saha küla Järveotsa (katastritunnus 24501:001:1568; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 6.67 ha);
- 2.2.8 Saha küla Järvemetsa (katastritunnus 24501:001:1570; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 8.53 ha) ja
- 2.2.9 Saha küla Sirbi (katastritunnus 24504:003:0182; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 84 103 m²).
- 2.2. Planeeritav ala asub Saha külas külade piirialal Maardu järve läänekaldal. Planeeringuala külgneb põhjas ja idas Maardu linnaga.
- 2.3. Alale juurdepääs on Tormi teelt.
- 2.4. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused:
- 2.4.1. kinnismälestis muistsed põllud ja selle kaitsevöönd Liivamäe küla Tormi tee 12, Tormi tee 15 ja Tormi tee lõik 6 maaüksustel;
- 2.4.2. Vadioja veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd Saha küla Põhjaotsa maaüksusel;
- 2.4.3 Maardu järve veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd Saha küla Sirbi maaüksusel;
- 2.4.4. geodeetilised märgid Saha küla Põhjaotsa, Järveotsa ja Sirbi maaüksustel;
- 2.4.5. A ja B kategooria maagaasi jaotustorustik Loo-Iru C16.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- 3.1. Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209).
- 3.2. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).
- 3.3. Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78).
- 3.4. Alal ja selle lähiümbruses kehtivad detailplaneeringud:
- 3.4.1. Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneering Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maaüksuse osas (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.07.2008 otsusega nr 380);
- 3.4.2. Liivamäe küla Suurekivi I kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2007 otsusega nr 256);
- 3.4.3 Jõelähtme valla Liivamäe küla Käpa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 otsusega nr 223)
- 3.4.4 Liivamäe küla Kärsa ja Peetri kinnistute koos juurdepääsuteedega detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2013 otsusega nr 394).

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). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paberikandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).
- 4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan.
- 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 asustusstruktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud, teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni) kooskõlastatult maaomaniku (või valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib. Samuti esitada kontaktvööndi skeemil olemasoleva



asustusstruktuuri analüüs, tuues välja elamukruntide suurused ning põhjendused üldplaneeringu muutmiseks krundisuuruste osas.

4.3.3. Tugiplaanile, mõõdus 1:500 või 1:1000, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.3.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500 või 1:1000. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.

4.3.5. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.

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

4.3.7. 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, keskkonnatingimusi planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vastavust tuleohutusnõuetele ning tehnovõrkudega varustatuse kirjeldust vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.3.8. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale.

4.3.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda olemasolevast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluste pindade summat.

4.3.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata maapinna tõstmise vajadus.

4.3.11. Planeeringus tuua haljastuse lahendus ning lähtuda põhimõttest, et väärtuslik kõrghaljastus tuleb uute hoonete kavandamisel säilitada. Kavandada planeeritavale alale üldkasutatavad haljasalad, parkmetsa või puhke- ja virgestusalad, et tagada avalike vabaõhu puhkealade olemasolu, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms.

4.3.12. Käsitleda planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning näha ette meetmed positiivsete mõjude võimendamiseks ja vajadusel negatiivsete mõjude leevendamiseks või vältimiseks.

4.4. KSH eelhindangu koostaja soovib planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid leevendavaid meetmeid:

- Planeeritav ala jääb osaliselt Maardu järve üleujutusohuga alale. Üleujutusohu esinemise võimalusega tuleb planeeringu koostamisel arvestada ning välja tuleb töötada meetmed üleujutusohu vähendamiseks (maapinna tõstmine, üleujutuse kaitserajatiste kavandamine, kalda puhverriba säilitamine).

- Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks. Arvestada tuleb, et õhukese mullakattega alal on sademevee immutamine keerukas. Minimeerida tuleb vett läbilaskmatute pindade osakaalu. Tugevalt soovitatav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.

- Ala väljaarendamisel tuleb eelistada ühiskanalisatsiooniga liitumist, kui see on võimalik. Kui see ei ole võimalik siis tuleb tagada reovee keskkonnaohutu kogumine ja käitus.

- Puurkaevude rajamisel tuleb järgida Keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ nõudeid.



- Planeeritavale alale jääb osaliselt arheoloogiamälestis. Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et kui avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurikiht või maasse mattunud ajaloolised ehituskonstruksioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit.
- Suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on minimeerida kõvakattelistel pindadel osakaalu, kasutada kõrghaljastust ja võimalusel funktsionaalseid katusepindasid (päikesepaneelid, haljaskatused vms).
- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
- Planeeringuga elluviimisel lisandub täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.
- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.
- Kuna planeeringuga asendub ulatuslik looduslik seisundis ala tehisliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms).
- Antud alal tuleb kasutusele võtta asjakohased radooni vähendamise meetmed ja tagada korralik ehituskvaliteet vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

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 riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

5.1. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud vastavalt PlanS § 127.

5.2. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127, sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti. Planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid korraldab ning PlanS § 127 nimetatud isikute kaasamist korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

5.3. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

6. Detailplaneeringu eeldatav ajakava:

6.1. Planeeringu eskiislahendus tuleb esitada hiljemalt 90 päeval arvates detailplaneeringu algatamisest.



6.2. Kooskõlastamiseks esitatavad planeeringu dokumendid tuleb esitada hiljemalt 180 päeval eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise päevast arvates.

6.3. vastuvõtmiseks esitatavad planeeringu dokumendid tuleb esitada hiljemalt 30 päeval viimase kooskõlastuse saamise päevast arvates.

6.4. kehtestamiseks esitatavad planeeringu dokumendid tuleb esitada 15 päeva jooksul pärast töövõtja poolt lõpliku töö valmimist, hiljemalt kahe ja poole aasta jooksul detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu sõlmimise päevast arvates.

7. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

7.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

7.1.1. 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.

7.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks ühes eksemplaris paberil, sh 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.

7.1.3. Kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (koos lisade ja menetlusedokumentidega) digitaalselt CD-l. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga ja läbinud planeeringu jooniste digitaalsete kihtide eelkontrolli riigi infosüsteemi haldussüsteemi registreeritud andmekogus. Planeeringumaterjalidele lisada PLANK automaatkontrolli aruanne, mis kinnitab, et veateateid ei esine.

7.2. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal: joonised DWG ja PDF formaadis; seletuskiri DOC ja PDF formaadis; menetlusedokumentid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.



8. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem



Planeeritav ala



Kontaktvööndi piir



Koostaja:
Maike Heido

planeeringuspetsialist

