



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

17. oktoober 2024 nr 208

Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Osaühing ILUNURMET esitas 01.04.2024 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksustel ning lähialal. Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna planeeringuala paikneb tiheasustusalal ja detailplaneeringu kohustusega alal ning huvitatud isikul on tekkinud plaan alal kehtiva detailplaneeringu osaliseks muutmiseks, täpsustamiseks.

Planeeringuala hõlmab alljärgnevat maaüksuseid:

Ilunurme tee 1 (katastritunnusega 24504:003:0704, suurusega 10606 m², sihtotstarbega-tootmismaa 80% ärimaa 20%);

Ilunurme tee 3 (katastritunnusega 24501:001:1538, suurusega 11611 m², sihtotstarbega-tootmismaa 80% ärimaa 20%);

Ilunurme tee 5 (katastritunnusega 24501:001:2211, suurusega 11426 m², sihtotstarbega-tootmismaa 80% ärimaa 20%);

Ilunurme tee 7 (katastritunnusega 24501:001:2212, suurusega 9703 m², sihtotstarbega-tootmismaa 80% ärimaa 20%);

Ilunurme tee 9 (katastritunnusega 24501:001:1531, suurusega 11393 m², sihtotstarbega-tootmismaa 80% ärimaa 20%);

Ilunurme tee 10 (katastritunnusega 24501:001:2460, suurusega 5,07 ha, sihtotstarbega-tootmismaa 80% ärimaa 20%);

Ilunurme tee 12 (katastritunnusega 24501:001:2843, suurusega 37096 m², sihtotstarbega-tootmismaa 80% ärimaa 20%);

Ilunurme tee 16 (katastritunnusega 24501:001:1540, suurusega 16712 m², sihtotstarbega-tootmismaa 80% ärimaa 20%);

Linnuka tee 1 (katastritunnusega 24504:003:1018, suurusega 10316 m², sihtotstarbega-tootmismaa 80% ärimaa 20%);

Linnuka tee 5 (katastritunnusega 24504:003:1020, suurusega 12637 m², sihtotstarbega-tootmismaa 80% ärimaa 20%);

Linnuka tee 9 (katastritunnusega 24501:001:0733, suurusega 2300 m², sihtotstarbega-transpordimaa 100%);

Linnuka tee (katastritunnusega 24504:003:1015, suurusega 3585 m², sihtotstarbega-transpordimaa 100%);

Ilunurme tee (katastritunnusega 24501:001:1539, suurusega 6044 m², sihtotstarbega-transpordimaa 100%);

Ilunurme tee lõik 1 (katastritunnusega 24501:001:1529, suurusega 8528 m², sihtotstarbega-transpordimaa 100%).



Planeeritav ala asub Liivamäe küla lõunaosas, Saha tee ja Järve tee vahelisel alal, millest lääne poole jäävad tootmis- ja laohooned aadressiga Saha tee 25, 25a, 25b ja 27. Idas paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega Allika, Peetri ja Jürihansu maaüksused. Üle Saha tee lõuna poole jäävad hoonestatud elamumaa kinnistud. Põhja poolt piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Kajaka ja Järva tee 33, elamumaa sihtotstarbega Järve tee 31 ning transpordimaa sihtotstarbega Järve tee lõik 7 maaüksustega. Alale juurdepääs on tagatud mahasõiduga munitsipaalomandis olevalt Saha teelt eraomandis olevate Linnuka tee, Ilunurme tee ja Ilunurme tee lõik 1 kaudu.

Planeeritava ala suhtes kehtivad Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2019 otsusega nr 250), Liivamäe küla Linnuka tee 1/3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 440) ja Liivamäe küla Metsa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 05.11.2020 korraldusega nr 927). Planeeringujärgselt moodustatud tootmis- ja ärimaa krundid on suures osas hoonestatud.

Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste osaline ümberkruntimine, haljastustingimuste, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste ning juurdepääsude täpsustamine. Algatatava detailplaneeringuga ei kavandata suurendada planeeringualal juba varasemalt määratud ehitusmahtu, küll aga täpsustada kruntimist ja krundipõhiseid ehitus- ja haljastustingimusi. Planeeritava ala suuruseks määratakse ca 20,3 ha.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alale.

Olemasoleva olukorra analüüsi põhjal ei ole planeeringualal täidetud kehtivas üldplaneeringus määratud haljastuse osakaal, milleks on 20% iga tootmismaa krundi pindalast. Algatatava detailplaneeringuga tuleb välja töötada mõistlikud ja toimivad meetmed piisava haljastuse osakaalu tagamiseks planeeringualal. Kui üldplaneeringus nõutavat haljastuse osakaalu pole võimalik iga krundi osas tagada, tuleb planeeringuga ette näha alternatiivsed meetmed, et tagada vähemalt kogu planeeringuala lõikes haljastusnõuete täitmine. Eelnevast tulenevalt algatatakse detailplaneering üldplaneeringut muutvas menetluses, et anda võimalus põhjendatud ettepanekute tegemiseks alternatiivsete haljastusmeetmete rakendamiseks võrreldes kehtiva üldplaneeringu nõuetega.

Planeeringualast põhjapoolsele jäävad nii olemasolevad kui kavandatud elamualad. Seetõttu tuleb põhjapoolsete äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide ja elamualade vahele ette näha tootmistegevusest tulenevate võimalike häiringute leevendamiseks vajalikud meetmed, sh füüsilised tõkked nagu müratõkkevall või mürasein. Kuna planeeringualale jääb osaliselt rohevõrgustik, mis ulatub olemasolevate Ilunurme tee 10, 12 ja 16 kruntidele, siis tuleb planeeringulahenduses kaaluda eraldi üld- või haljasmaa krundi moodustamist säilitatava kaitsehaljastuse tarbeks. Vajadusel tehakse planeeringulahendusega ettepanek rohekoridori jääva kaitsehaljastuse maa üleandmiseks munitsipaalomandisse haljasala säilimise tagamiseks.

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

Vastavalt PlanS § 124 lg 6 ja PlanS § 142 lg 6 kohaselt tuleb algatatava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 4 ja 5 ning 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.



Lähtuvalt KeHJS § 33 lg 2 p 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja punktist 3, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul. Lähtuvalt PlanS § 124 lg 6 ja § 142 lg 6 ning KeHJS § 33 lg 2 p 1 ja p 3 ning § 35 lg 5 viidi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks läbi KeHJS § 33 lg 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (vt lisa 2, koostanud LEMMA OÜ), 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 algtada KSH koostamine.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algtamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt 23.05.2024 Jõelähtme Vallavalitsuse kirjaga nr 6-4/2515. Keskkonnaamet asus 20.06.2024 saadetud kirjaga nr 6-2/24/11116-2 seisukohale, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist on Keskkonnaamet asjaomase asutusena seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algtamine ei ole eeldatavalt vajalik. Detailplaneeringu koostamise käigus on vajalik arvestada samas kirjas väljatoodud muude keskkonnatingimuste ja ettepanekutega.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 21.05.2024 kirjaga nr 6-4/2515 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile KeHJS § 33 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamise algtamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algtamata jätmise otsuse eelnõu seisukoha saamiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas omapoolsed seisukohad 08.07.2024 kirjaga nr 14-3/2555-1, milles tehti mh ettepanek täiendada detailplaneeringu algtamise eelnõud kirjas olnud märkuste ja ettepanekute alusel. Sama kirjaga nõustus ministeerium, et lähtudes esitatud materjalidest on nad seisukohal, et algtatava detailplaneeringu KSH menetluse algtamine ei ole otstarbekas, kuna KSH eelhinnangus on põhjendatult leitud, et kavandatud tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Jõelähtme Vallavalitsuse, huvitatud isiku ja detailplaneeringu tehnilise koostaja vahel sõlmiti 19.09.2024 leping nr 2-12.12/72-2024, mis käsitleb detailplaneeringu tehnilise koostamise finantseerimist huvitatud isiku poolt ning omavalitsuse rolli detailplaneeringu koostamise korraldajana.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 8, § 77 lg 1, § 126, § 142 lg 2 ja 6, KeHJS § 33 lg 2 p1 ja 3, lg 3, 4, 5 ning § 35 lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1 Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algtada Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneering.
2. Kinnitada Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algtamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringule (vt lisa nr 2, koostaja LEMMA OÜ).
4. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 20,3 ha vastavalt lähteülesande (lisa nr 1) punktis 8 esitatud skeemile.
5. Detailplaneeringu algtamise ja lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algtamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <https://joelahtme.ee> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7,



Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa) hiljemalt 30 päeva jooksul algatamisest arvates.

6. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Väino Haab 
vallavolikogu esimees



Jõelähtme Vallavolikogu 17.10.2024 otsusega nr 208
„Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“



Lähteülesanne Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: OÜ ILUNURMET

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

Detailplaneeringu tehniline koostaja: Eurostuudio 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:

Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste osaline ümberkruntimine, haljastustingimuste, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste ning juurdepääsude täpsustamine. Algatatava detailplaneeringuga ei kavandata suurendada planeeringualal juba varasemalt määratud ehitusmahtu, küll aga täpsustada kruntimist ja krundipõhiseid ehitus- ja haljastustingimusi. Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna planeeringuala paikneb tiheasustusalal ja detailplaneeringu kohustusega alal. Algatatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev. Planeeritava ala suurusks määratakse ca 20,3 ha.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab alljärgnevaid maaüksuseid:

Ilunurme tee 1 (katastritunnusega 24504:003:0704, suurus 10606 m², sihtotstarbega- tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 3 (katastritunnusega 24501:001:1538, suurus 11611 m², sihtotstarbega- tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 5 (katastritunnusega 24501:001:2211, suurus 11426 m², sihtotstarbega- tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 7 (katastritunnusega 24501:001:2212, suurus 9703 m², sihtotstarbega- tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 9 (katastritunnusega 24501:001:1531, suurus 11393 m², sihtotstarbega- tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 10 (katastritunnusega 24501:001:2460, suurus 5.07 ha, sihtotstarbega- tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 12 (katastritunnusega 24501:001:2843, suurus 37096 m², sihtotstarbega- tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 16 (katastritunnusega 24501:001:1540, suurus 16712 m², sihtotstarbega- tootmismaa 80% ärimaa 20%); Linnuka tee 1 (katastritunnusega 24504:003:1018, suurus 10316 m², sihtotstarbega- tootmismaa 80% ärimaa 20%); Linnuka tee 5 (katastritunnusega 24504:003:1020, suurus 12637 m², sihtotstarbega- tootmismaa 80% ärimaa 20%); Linnuka tee 9 (katastritunnusega 24501:001:0733, suurus 2300 m², sihtotstarbega- transpordimaa 100%); Linnuka tee (katastritunnusega 24504:003:1015, suurus 3585 m², sihtotstarbega- transpordimaa 100%); Ilunurme tee (katastritunnusega 24501:001:1539, suurus 6044 m², sihtotstarbega- transpordimaa 100%); Ilunurme tee lõik 1 (katastritunnusega 24501:001:1529, suurus 8528 m², sihtotstarbega- transpordimaa 100%).

2.2. Planeeritav ala asub Liivamäe küla lõunaosas, Saha tee ja Järve tee vahelisel alal.

2.3. Alale juurdepääsud on tagatud mahasõiduga Saha teelt, eraomandis olevate Linnuka tee, Ilunurme tee ja Ilunurme tee lõik 1 kaudu.

- 2.4. Planeeringualasse jäävad maaüksused on valdavalt hoonestatud, va Ilunurme tee 12, 14 ja 16. Täpsemad andmed olemasolevate hoonete ja kinnistutel paiknevate tehnovõrkude andmetega saab tutvuda ehitisregistri kaudu.
- 2.5. Planeeringualal kehtivad piirangud ja kitsendused, mis tulenevad alal kulgevatest tehnovõrkudest:
- 2.5.1. elektripaigaldised kaitsevööndiga;
- 2.5.2. gaasipaigaldised kaitsevööndiga;
- 2.5.3. vee-, kanalisatsioonitorustikud kaitsevööndiga ja sadeveekraav.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- 3.1. Üleriigiline planeering 2030+;
- 3.2. Harju maakonnaplaneering 2030+ (sh seletuskirja ptk 2.2. „Linnalise asustusega alad“);
- 3.3. Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- 3.4. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).
- 3.5. Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:
- 3.5.1. Alal kehtiv Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 15.08.2019 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 250);
- 3.5.2. Liivamäe küla Kärja ja Peetri kinnistute koos juurdepääsuteedega detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2013 otsusega nr 394);
- 3.5.3. Liivamäe küla Linnuka tee 1//3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 440);
- 3.5.4. Liivamäe küla Linnuka tee 2//4, Linnuka tee 6, Linnuka tee 8 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 otsusega nr 224, osaliselt kehtetuks tunnistatud);
- 3.5.5. Liivamäe küla Linnuka tee 5 ja Linnuka tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 275);
- 3.5.6. Liivamäe küla Järve tee 8 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2016 otsusega nr 386);
- 3.5.7. Liivamäe küla Nahkru maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 28.11.2019 korraldusega nr 990);
- 3.5.8. Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 21.05.2020 korraldusega nr 385);
- 3.5.9. Liivamäe küla Mäe maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 08.10.2020 korraldusega nr 838);
- 3.5.10. Liivamäe küla Metsa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 05.11.2020 korraldusega nr 927);
- 3.5.11. Loo aleviku Saha tee 25 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.6.2021 otsusega nr 499);
- 3.5.12. Liivamäe küla Augu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 02.02.2023 korraldusega nr 100);
- 3.5.13. Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 05.10.2023 korraldusega nr 859).

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

- 4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.
- 4.2. Planeering algatatakse kehtivat üldplaneeringut muutvana.
- 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 eesvooluni), 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 kajastada koos planeeringulahendusega tehnovõrkudega varustatuse põhimõtted, asukohtade määramisega, vajadusel teha ettepanekuid servituutide seadmiseks võrguvaldaja kasuks. Planeeringu koostamisel lähtuda võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest.
- 4.4.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked tehnovõrkudega. Parkimise korraldamine näha ette oma krundil.
- 4.4.7. PlanS § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse detailplaneeringu avalikuks väljapanekuks kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks detailplaneeringu lisana vähemalt üks ruumilise lahenduse illustratsioon (3D-visioon vms).
- 4.4.8. 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 tingimustele.
- 4.4.9. Vastavalt PlanS § 126 lg 1 ja 2 tuleb detailplaneeringuga mh määrata maaüksusest moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, mis oleks aluseks rajatavate hoonete projektide koostamisel. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud 0-60 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada.
- 4.4.10. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluse pindade summat.
- 4.4.11. Vastavalt PlanS § 8 kohaselt on planeerimise üks põhimõtetest elukeskkonna parendamise põhimõte. Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ja turvalise elukeskkonna loomiseks ning sh tuleb esitada ettepanekud haljastuse planeerimiseks.
- 4.4.12. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademevete- ning drenaažvee 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 PlanS § 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, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, vastavalt PlanS § 127. Jõelähtme Vallavalitsus, planeerimismenetluse korraldajana, teavitab avalikkust, puudutatud ja huvitatud isikuid planeerimismenetlusest ning korraldab planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja arutelusid.

5.2. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutuste ja ametkondadega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

5.3. Koostöö tegemist ja kaasamist korraldab Jõelähtme Vallavalitsus, kelle ülesandeks on vastavalt PlanS § 127 nimetatud isikuid planeerimismenetlusse kaasata ning neilt seisukohti küsida.

5.4. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu materjal peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127 sh tehnoõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

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 ja koos 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 paberikandjal, milles on kogu planeeringu materjal (sh lisad ja menetlusedokumendid) ning digitaalselt. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.



8. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem

Planeeritav ala
Kontaktvööndi piir

