

Kinnitatud Jõelähtme Vallavolikogu  
29. aprilli 2008 otsusega nr. 346

Volikogu esimees:



## DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Jõelähtme valla Jõesuu küla Laheranna 1 ja Jõesuu puhkeala kinnistute, Ihasalu küla Laheranna 5-8 ja Jõesuu puhkeala kinnistute detailplaneeringu koostamiseks

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Jõelähtme Arendusgrupp OÜ

**Lähteülesanne on kehtiv :** 2 a. alates detailplaneeringu algatamise otsuse kuupäevast.

### 1. Lähteülesande koostamise alus:

- 1.1 Planeerimisseadus;
- 1.2 Jõelähtme valla ehitusmäärus;

### 2. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud projektid ja dokumendid:

- 2.1 Eesti Vabariigi seadused (Planeerimisseadus, Looduskaitse seadus, Metsaseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus jt.);
- 2.2 Üleriigiline planeering Eesti 2010 (Siseministeerium, <http://www.siseministeerium.ee/8169>);
- 2.3 Harju maakonnaplaneering;
- 2.4 Jõelähtme valla üldplaneering (OÜ Maaplaneeringud);
- 2.5 Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- 2.6 Maastikukaitsealade eeskirjad;
- 2.7 "Jõelähtme vallas Jõesuu puhkealaga liituva Ihasalu lahe kaguranniku arengukava keskkonnamõjude hindamine" (AS Tallmac, juuli 2000);
- 2.8 Katastriüksuste (katastritunnustega 24505:001:0249, 24505:001:0247, 24505:001:0255, 24505:001:0256, 24505:001:0257, 24505:001:0258, 24505:001:0248, 24505:001:0246) plaanid.

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- 3.1 Planeeritava ala suurus: 98,8 ha
- 3.2 Asukoht: Jõesuu ja Ihasalu külas, Ruu- Ihasalu maantee ääres, kulgeb piki Ihasalu lahe rannikut. Kinnistute sihtotstarve 70% maatulundusmaa ja 30% sotsiaalmaa.
- 3.3 Üldplaneeringu järgne maakasutus: Hajaasustus, uus võimalik tiheasustusala rannal (vajalik Vabariigi Valitsuse nõusolek omavalitsuse ettepanekul). Kinnistud jäävad osaliselt ehituskeelualasse ning ranna- ja kaldakaitsetsooni. Kinnistuid katab suuremas osas kaitsemets.
- 3.4 Muud kitsendused: Harju maakonna teemaplaneeringu järgi osaliselt rohevõrgustikus.

### 4. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva maatulundusmaa/ sotsiaalmaa kinnistute sihtotstarbe muutmise, jagamise, ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste väljaselgitamine ning

määramine. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud planeeritavale alale, tehovõrkude varustus ning määratakse keskkonnakaitse abinõud.



## 5. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

- 5.1 Detailplaneering koostada juhindudes Eesti Vabariigi seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest.
- 5.2 Mõõdistada topo-geodeetiline alusplaan, kandes sellele kõrghaljastuse, insenervõrgud, teed ja hooned min 30 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire ja olemasolevad kinnistute piirid. Juhul kui trasside liitumispunktid asuvad planeeringualast väljaspool või juurdepääs avalikule teele asub planeeringualast väljaspool, peab planeeringuala määrama kuni liitumispunktini või avalikule teele juurdepääsuni. Trasside ja teede ümbrus mõõdistada 30 m laiuses.
- 5.3 Detailplaneeringu põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Situatsiooniplaan esitada 1:2000 või 1:5000. Situatsiooniplaanile lisaks esitada kontaktvööndiplaan koos olemasoleva liiklusskeemiga ja planeeringuala asetusega külas.
- 5.4 Planeeringuga määrata planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi ehitusõigus; piiritleda krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid; tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras; haljastuse ja heakorralduse põhimõtted; kujud; tehovõrkude ja -rajatiste asukohad; keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine; vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks; vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks; vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusala määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine; ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine; servituutide vajadus; vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine; kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine; muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal (vastavalt Planeerimisseaduse § 9 lõike 2).
- 5.5 Fikseerida lähiümbruse praegune liiklusskeem ning anda kavandatavate juurdepääsude ja teede lahendus planeeritaval alal. Juurdepääsu planeerimiseks läbi teiste maaomanike maa, vajalik nende kooskõlastus.
- 5.6 Lahendada tehovarustus. Anda tehovõrkude ja tehnorajatiste koondplaan koos uut tehovõrkudega. Tehovarustuse planeerimisel lähtuda võrguvaldajate tehnilistest tingimustest, mille taotleb tellija või projekteerija. Samuti taotleda projekteerimise lähteandmed Jõelähtme Vallavalitsuse kommunaalehituse vanemspetsialistilt. Näidata tehovõrkude paiknemine tee ristlõikes. Esitada detailplaneeringu alast välja jäävate, kuid seda teenindavate tehovõrkude skeem kuni eelvooluni või ühenduskohani olemasoleva tehovõrguga, kooskõlastatult kruntide valdajatega, kelle krunte tehovõrgud läbivad ning laiendada planeeringuala haarates vajalike trasse (Planeerimisseadus § 22<sup>1</sup>). Lahendada planeeritava ala vertikaalplaneerimine, saju- ja drenaažvee kõrvaldus eelvooluni, mis välistab vee valgumise naaberkruntidele. Elamutegrupi või tiheasustusalas planeerimisel arvestada ühisvee ja -kanalisatsiooni rajamise nõudega.

## 6. Tingimused koostatavale detailplaneeringule:

- 6.1 Planeering koostada vastavalt "Soovitused detailplaneeringu koostamiseks" ([http://www.siseministerium.ee/public/soov\\_detailplan.pdf](http://www.siseministerium.ee/public/soov_detailplan.pdf), Keskkonna-ministeerium, 2003. a., ja Planeeringute leppemärgid, 2002. a. <http://www.siseministerium.ee/8391>).



- 6.2 Planeeringu seletuskirjas tuua välja põhjendused planeeringulahenduse sobivuse ja otstarbekuse kohta antud keskkonnas.
- 6.3 Anda olemasoleva olukorra iseloomustus. Anda hinnang olemasolevale keskkonnaseisundile. Hinnalise kõrghaljastusega metsamaal planeerimisel teostada haljastuse hõlmang, mida arvestades planeerida võimalikud hoonestusalad kõrghaljastust maksimaalselt säilitades.
- 6.4 Kruntide suuruste planeerimisel hajaasustuses lähtuda üldplaneeringuga kehtestatud miinimum krundi suurustest ja hajaasustusele vastavast planeerimispõhimõttest (Harju maakonnaplaneeringu I etapp, seletuskirja peatükk Asustuse suunamine). Kruntide planeerimisel arvestada mitmekülgset ja loodust säästvat kruntide paigutust, millega tagatakse arhitektuurselt huvitav elukeskkond. Kaaluda erinevate hoonestusstruktuuride planeerimist.
- 6.5 Planeerimisel rohevõrgustiku tuumalal või rohekoridoris arvestada Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused". Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugi-alas langeda alla 90% (seletuskiri punkt 2.2).
- 6.6 Määrata hoonestuse põhjalikud arhitektuursed nõuded (hoonestuse tüüp, katusekalded, hoonestuse mahuline liigendatus, dekoratiivelementide kasutamine, hoonestuse absoluutkõrgus ja esimese korruse põrandatasapind, välisviimistluse materjalid ja värvitoonid). Planeeringu seletuskirjas tuua välja planeeritavate kruntide kaupa eraldi lehtedel arhitektuur-ehtuslikud tingimused, kitsendused ja servituudid. Näidata piirete asukohad ja kujundus-joonisena.
- 6.7 Planeeringuga lahendada prügikogumine ja äraveo korraldus.
- 6.8 Planeerides radooniohtlikku piirkonda anda meetmed ohu vähendamiseks.
- 6.9 Planeerida kergliiklusteed ühendatuna Ihasalu ja Neeme külaga.
- 6.10 Minimaalselt planeerida planeeringualast mahasõite Neeme maanteele.
- 6.11 Tagada juurdepääsud rannale läbi planeeringuala.
- 6.12 Planeering koostada koostöös planeeringualal paiknevate tehnorajatiste ja trasside valdajatega, kaasaarvatud OÜ Loo Veega.

## 7. Detailplaneering kooskõlastada:

- 7.1 Põhja-Eesti Päästkeskusega;
- 7.2 Piirinaabritega;
- 7.3 Maanteeametiga;
- 7.4 Harjumaa Keskkonnateenistusega;
- 7.5 Harju Maavalitsusega.

## 8. Detailplaneeringu menetlus:

- 8.1 Detailplaneeringu eskiis esitada Jõelähtme Vallavalitsusele menetlemiseks, eskiislahenduse avaliku arutelu korraldamiseks. Eskiisplaneering esitada vallavalitsusele paber kandjal ja digitaalselt (seletuskirja ja jooniste soovitatav formaat pdf-fail).
- 8.2 Peale detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumist esitada detailplaneering koos nõutavate kooskõlastustega Jõelähtme Vallavalitsusele kahes eksemplaris menetlemiseks ning peale seadusjärgse menetluskorra läbiviimist lisaks veel kolmes eksemplaris paber kandjal ja üks eksemplar elektronkandjal (soovitav fail tekstidele on rtf-fail ja joonistele dgn-fail) detailplaneeringu kehtestamiseks.
- 8.3 Detailplaneeringu koosseisus peab olema kavandatud hoonestuse eskiis või makett või hoonestusala perspektiivvaated, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavaks.

## 9. Detailplaneeringu lähteülesande juurde kuuluvad lisana:

- 9.1 Jõelähtme Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks nr. 346;

9.2 Planeeritava ala skeem;

9.3 Lepingu näidis detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise ühendamise kohta.



Koostas: Johann-Aksel Tarbe  
aprill 2008.a.

Vallaarhitekt

Kooskõlastas:

Priit Põldmäe

Abivallavanem

Ülo Laanemets

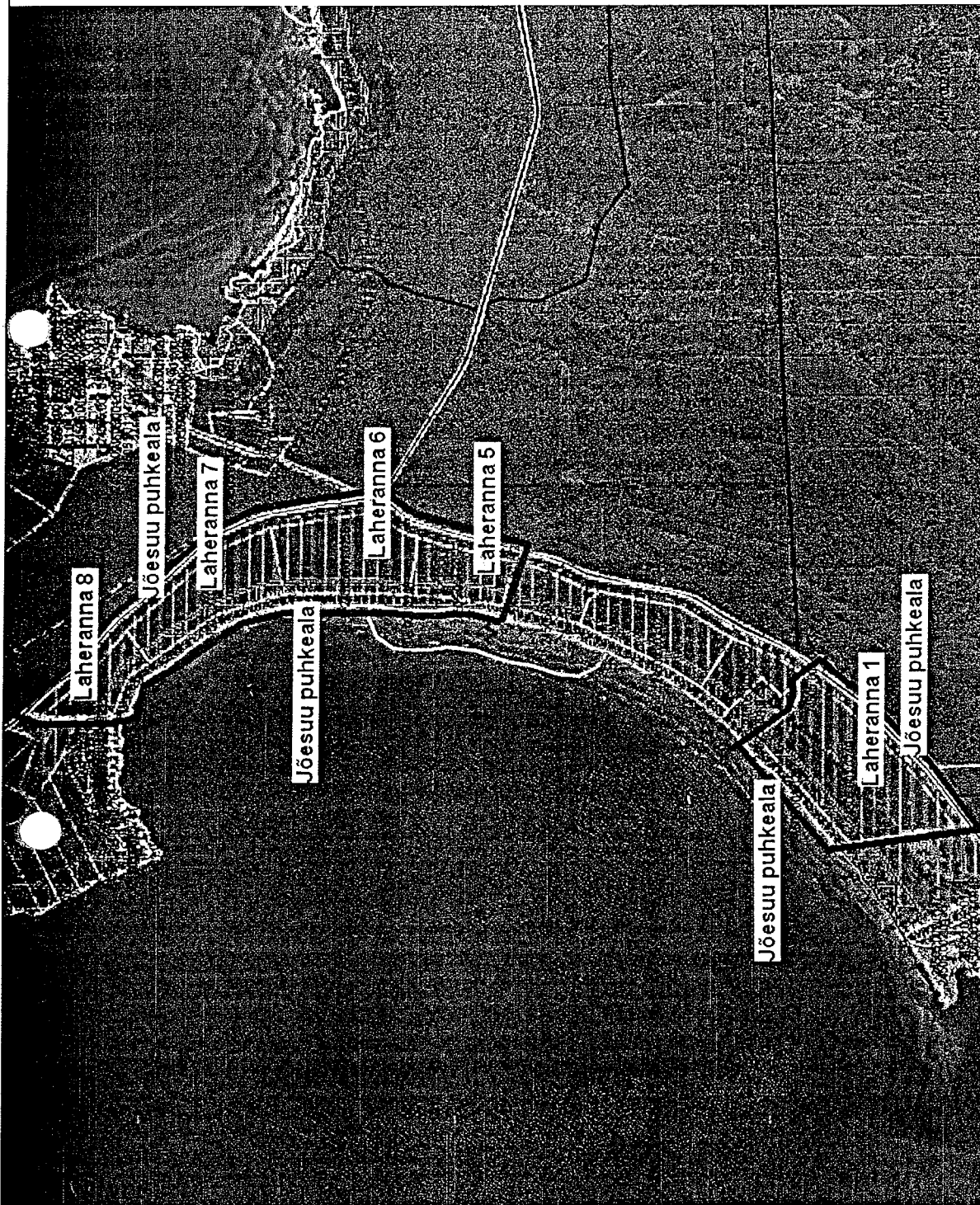
Maaosakonna juhataja

Mari Viilop

Ehitusosakonna juhataja

Ljudmilla Kaska

Abivallavanem



DETAILPLANEERINGU ALA

(Skeem on illustratiivse iseloomuga. Maa-Ameti kaardiserveri elektrooniline väljavõte Jõelähtme valla üldplaneeringust).

**JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU**

SKHEEM DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANDE JUURDE

**Jõesuu küla Laheranna 1 ja Jõesuu puhkeala kinnistute, Laheranna 5-8 ja Jõesuu puhkeala kinnistute detailplaneering**

KOOSTAS VALLAARHITEKT Johann-Aksel Tarbe

