



## JÕELÄHTME VALLAVALITSUS TEATAB:

### DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE

**Jõe lähtme Vallavolikogu võttis 11.03.2021 vastu otsuse nr 473 „Uusküla Vana-Muuga tee 5 maaukuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine”.**

Planeeritav ala koosneb Vana-Muuga tee 5 maaukusest (kavandatud pindala: 24501:001:1860; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 38 427 m<sup>2</sup>; kõrvikuliselt 22 488 m<sup>2</sup> metsamaa ja 15 939 m<sup>2</sup> muu maad), mis asub Uusküla idaosas Maardu linna läheduses, juurdepääsuga nii Vana-Muuga teelt kui ka Maardu teelt. Detailplaneeringu eesmärgiks on elamukruntide kavandamine üksikelanamul ja ka paaris- ja ridaelanumute ehitamiseks. Detailplaneeringu algatamise taotlus teeb ettepaneku kehtiva Jõe lähtme üldplaneeringu (kehtestatud Jõe lähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) muutmiseks metsamaale moodustatavate elamukruntide suurus, elanute omavaheliste kauguste ja kavandatavate elamutüüpide osas. Üldplaneeringut muudva detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajaduse tuvastamiseks viidi läbi keskkonnamõtjude hindamine ja keskkonnajätkuvussüsteemi seaduse § 33 lõigetes 3–5 esitatud kriitertiumitel põhinev eelhindamine, mille kohaselt, kui tagatakse maksimaalselt olemasoleva väärtusliku hallastuse säilimine, ei ole KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel vajalik, kuna planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis tooksid kaasa olulise keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu koostamine käigus selgub KSH vajadus, siis tuleb KSH koostamine algatada. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu osas on positise arvamuse andnud Rahandusministeerium (28.01.2021 kiri nr 14-10/332-2) ja Keskkonnaamet (11.02.2021 kiri nr 6-2/21/807-2). Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Jõe lähtme Vallavalitsus (Postijaama tee 7, Jõe lähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelahtme.ee) ning algataja ja kehtestaja on Jõe lähtme Vallavolikogu (Postijaama tee 7, Jõe lähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelahtme.ee) ja koostaja Optimal Projekt OÜ (Keemia tn 4, Tallinn, 10615). Otsusega saab tutvuda Jõe lähtme valla kodulehel dokumendiregistris (joelahtme.kovrp.ee) ja kaardirakenduses EVALD (http://service.eomap.ee/joelahtmevald/).

### DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANDKOHTADE JA ESKIISLA- KENDUSE TÜTVUSTAMINE

**Kalaveres küla Nuudi tee ja Astoni tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu lähteselsukohdade ja eskilisi tutvustamine tolmub 05.04–19.04.2021.**

Planeeritav ala asub Kalaveres külas ja Uuskülas, Saviranna küla vahetus läheduses. Alale juurdepääs on eraomandis olevalt Nuudi teelt ja Astoni tee lõik 2 kaudu. Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate maaukuste liitmine, uurtale moodustatavate kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine tootishoone te rajamiseks ja juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamise ning keskkonnamõtjude seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuga lahendatakse ka koostamise valla üldplaneeringu (vastu võetud 12.04.2018 Jõe lähtme Vallavolikogu otsusega nr 62) ja Uusküla LNG terminali detailplaneeringuga (kehtestatud 26.09.2019 Jõe lähtme vallavalitsuse korraldusega nr 799) ettenähtud evakuaatsiooni te paiknemine planeeringuala ulatuses. Koos detailplaneeringu alasse jäävate lähiala maaukustega on planeeritava ala suuruses ca 11 ha. Kavandatavad detailplaneeringut menetletakse kui kehtiva Jõe lähtme valla üldplaneeringu kohast. Materjalidega on võimalik tutvuda Jõe lähtme valla kodulehel (joelahtme.kovrp.ee) ning kaardirakenduses EVALD (http://service.eomap.ee/joelahtmevald/). Jõe lähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõe lähtme küla, Jõe lähtme vald) kohapeal materjalidega tutvumiseks võke eelnevalt ühendust telefonil 6054855. Arvamused ning ettepanekud saata e-posti aadressile kantselei@joelahtme.ee või paberkanalil Jõe lähtme Vallavalitsusele aadressil Postijaama tee 7, Jõe lähtme küla, 74202, Jõe lähtme vald.

### DETAILPLANEERINGU AVALIK VÄLJAPANEK

**Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek tolmub 12.04–11.05.2021 Jõe lähtme valla-majas (Postijaama tee 7, Jõe lähtme küla, Jõe lähtme vald).**

Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati ning jäeti algatamata keskkonnamõtjude strateegilise hindamine Jõe lähtme Vallavolikogu 29.09.2013 otsusega nr 414. Kaberneeme küla Juhani kinnistu (katasitunnus 24505:001:0499, elamumaa 100%; pindala 1325m<sup>2</sup>) paikneb Kaberneeme küla keskosas, üldplaneeringu kohasel tihedasust-alal. Planeeritavat kinnistut ümbritsevad üksikelanumutega hoonestatud maaukused. Planeeritavast alast põhja poole jäävad lähiteenust pakkuvad asutused: kauplus, toitlustasutus. Detailplaneering on algatatud eesmärgiga võtta elamumaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbeks kasutusse, kavandada krundile üksikelanum ja abihooned, lahendada krundi tehnovarustus ning seades keskkonnamõtjused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringu ala suuruses määrati ca 2000 m<sup>2</sup>. Planeeritavale kinnistule on detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ühe kahekorralise kuni 8,5 m kõrguse üksikelanum ja ühe kuni 3,0 m kõrguse abihooned ehitamiseks. Kavandatavate hoone ehitisealune pind on kokku 290 m<sup>2</sup>. Olemasolev maa-alune keider on lubatud säilitada oma praeguses mahus ja kõrguses, rajatise lalendamist

käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud ja seda ei ole ka krundi ehitisealuse pinnasse arvestatud. —Hoonestusalade määramisel on arvestatud naabermaaukuste Kaberneeme tee 13 ja Rahvamaja tee 4, vaatekoridoride loomisega merele. Käesolev detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muudav üldplaneeringu kohasest väiksema üksikelanum krundi suuruses ning naabermaaukustel paiknevate elanumute omavaheliste kauguste osas. Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna lähipiirkonnas paikneb samuti väiksemaid üksikelanumaa maaukusi ning naabermaaukustel paiknevate elanumute omavahelise kaugus on kohati 8–10 m. Planeeringuga on kavandatud elamu hoonestusala kaugus naabermaaukuse elanumute vahemikus 13–23 m. Detailplaneeringu materjalidega saab tutvuda Jõe lähtme valla kodulehel (joelahtme.kovrp.ee) ning kaardirakenduses EVALD (http://service.eomap.ee/joelahtmevald/). Jõe lähtme vallamajas kohapeal materjalidega tutvumiseks võke eelnevalt ühendust telefonil 6054855.

### KEHTESTATUD DETAILPLANEERING

**Jõe lähtme Vallavalitsus on kehtestanud 11.03.2021 korraldusega nr 245 Uusküla Vana-Muuga tee 7 maaukuse ja lähiala detailplaneeringu.**

Uusküla Vana-Muuga tee 7 maaukuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõe lähtme Vallavalitsuse 18.05.2017 korraldusega nr 450. Koostatava detailplaneeringuga nähakse ette Vana-Muuga tee 7 (katasitunnus: 24501:001:0918; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 4,82 ha) maaukuse jagamine kaheksaks 3100 m<sup>2</sup> kuni 4063 m<sup>2</sup> suuruses elamumaa krundiks ja üheks ärimaa krundiks, suuruses vastavalt 17 696 m<sup>2</sup>. Elamumaa krundi kavandatakse planeeringuala läänepoolsesse ossa ja ärimaa krunt idapoolle, mis omakorda eraldatakse elamukruntidest kõrgtalajastusega. Elamumaa krundi on ette nähtud hoonestada ühe kuni 2-korruselise ja kuni 8,5 m kõrguse eluhoone ja kahe kuni 1-korruselise ja kuni 5 m kõrguse abihoonega ehitisealusepinnaga kõik kokku 450 m<sup>2</sup>. Ärimaa krundile on lubatud püstitada üks 2-korruselise kuni 12 m kõrgune hoone, ehitisealuse pinnaga 900 m<sup>2</sup>. Planeeringualasse haaratud Vana-Muuga tee 5a katasitruksusele (suuruses 2253 m<sup>2</sup>) määrati planeeringu koostamiseks käigus transportidmää sihtotstarve, millele rajatav tee jääb käesoleva detailplaneeringuga erateeks ning Vana-Muuga tee 5b katasitruksusele (suuruses 4978 m<sup>2</sup>) ärimaa sihtotstarve. Ärimaa sihtotstarbega krundile on lubatud püstitada üks kuni 2-korruselise ja kuni 12 m kõrgune hoone, ehitisealuse pinnaga 450 m<sup>2</sup>. Kavandatavatele ärimaa kruntidele eraldi juurdepääsute rajamine käitsete tulevaste väikeelanum kruntidele elanikkude võimalike liiklusest tulenevate häiringute eest. Kuna planeeringuala lähipiirkonnas paiknevad valdavalt üksikelanumkrundid, siis ärimaa lähteenust pakkuvate kruntide kavandamine ettepanek on otsustarbekas. Samuti ei osutu ärimaa sihtotstarbega kruntide osatähtsus märkimisväärses võrreldes kõgu külas paiknevate elamumaa maaukuse arvuga. Sellest tulenevalt on Uusküla Vana-Muuga tee 7 maaukuse ja lähiala detailplaneering algatati ja menetletud kehtiva üldplaneeringuga vastavuses olevana. Korraldusega saab tutvuda Jõe lähtme valla kodulehel dokumendiregistris (joelahtme.kovrp.ee) ja kaardirakenduses EVALD (http://service.eomap.ee/joelahtmevald/).

### DETAILPLANEERINGUTE OSALISED KEHTETUKS TUNNISTAMISTE AVALIKUD VÄLJAPANEKUD

**Uusküla Rebasenõmmesuna detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Nõmme tee 8 kinnistu osas**

Uusküla Rebasenõmmesuna detailplaneering kehtestati 25.03.2008 Jõe lähtme Vallavolikogu otsusega nr 324. Detailplaneeringuga moodustati Nõmme tee 8 kinnistu suuruses 2715 m<sup>2</sup>, mille sihtotstarbeks määrati üldkasutatav maa. Kinnistule oli mõeldus rekreatsiooniala. Kuivõrd sellele ulatus kõrvalkinnistul asuva puurkaevu kaitsesevõnd. Praegusel ajal on piirkonda rajatud külaplats koos väikevõrmiidega, millest tulenevalt ei ole Nõmme tee 8 kinnistu kasutuses rekreatsioonialana. Kõrval kinnistul asuv puurkaev on püstitatud Nõmme tee 8 kinnistu omaniku volitatud esindaja esitas taotluse kinnistul kehtiva Uusküla Rebasenõmmesuna detailplaneeringu osalises kehtetuks tunnistamiseks Nõmme tee 8 kinnistu osas. Planeerimisseaduse § 140 kohaselt võib kohalik omavalitsus kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu teravikahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu avalik väljapanek tolmub 15–30.04.2021 Jõe lähtme valla kodulehel.

### Parasmäe küla Nurga talu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kanaliseatsiooniarenduse osas

Parasmäe küla Nurga talu kinnistu ja lähiala detailplaneering kehtestati 29.08.2013 Jõe lähtme Vallavolikogu otsusega nr 418. Detailplaneeringuga moodustati Taganurga elamumaa sihtotstarbega kinnistu, mille suuruses määrati 4280 m<sup>2</sup> ning anti hoonestustingimused ühe kuni 2 korruselise elamu ja kuni 2 abihooned kavandamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 6000m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu kohaselt nähti olmerexesi kanaliseerida elamumaa krundile paigaldatavasse plastikogumismahutisse. Kinnistul omanik esitas vallavalitsusele taotluse tühistada Parasmäe küla Nurga talu kinnistu ja lähiala detailplaneering kanaliseatsiooniarenduse osas, kuivõrd soovib paigaldada biopuhasti. Planeerimisseaduse § 140 kohaselt võib kohalik omavalitsus kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu teravikahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringu kehtetuks tun-

nistamise eelnõu avalik väljapanek tolmub 15–30.04.2021 Jõe lähtme valla kodulehel.

### Manniva küla Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Riskikangru tee 39 osas

Manniva küla Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneering kehtestati Jõe lähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 41. Detailplaneeringuga kavandati 127,6 hektari suurusel maa-alale golfväljaku, elamuehituskruundid ning neid teenindavad teed ja tehnovõrgud, samuti seati keskkonnamõtjused detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringuga moodustati Riskikangru tee 39 kinnistu (katasitunnus 24504:004:1201), määrati selle sihtotstarbeks elamumaa ning seati hoonestusõigus ühe kuni 2 korruselise elamu kavandamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 150 m<sup>2</sup>. Riskikangru tee 39 kinnistu omanik esitas vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks taile kuuluva kinnistu osas, kuna soovib rajada elamut väljapool detailplaneeringuga määratud hoonestusala. Hoone asukoha tingivad kinnistul kasvatavad suured tammed, mida omanik soovib säilitada. Planeerimisseaduse § 140 kohaselt võib kohalik omavalitsus kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu teravikahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu avalik väljapanek tolmub 15.–30.04.2021 Jõe lähtme valla kodulehel.

### DETAILPLANEERINGUTE OSALISED KEHTETUKS TUNNISTAMISED

**Jõe lähtme Vallavolikogu 11.03.2021 otsusega nr 475 tunnistati kehtetuks Haapse küla Umbaead ja Umbaead I maaukuste detailplaneering Kivimetsa tee 19 ja 19a kinnistute osas**

Haapse küla Umbaead ja Umbaead I maaukuste detailplaneering (edaspidi: detailplaneering) kehtestati 31.03.2009 Jõe lähtme Vallavolikogu otsusega nr 479. Detailplaneeringuga moodustati Kivimetsa tee 19 kinnistu suuruses 1760 m<sup>2</sup>, määrati selle sihtotstarbeks elamumaa ning määrati ehitusõigus kuni 250 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kuni kahe korruselise ja kuni 9,5 m kõrguse elamu ja ühekorralise kuni 4,5 m kõrguse abihooned püstitamiseks. Samuti moodustati detailplaneeringuga Kivimetsa tee 19a maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu, suuruses 5 463 m<sup>2</sup>, millele ei määratud hoonestusõigust. Detailplaneeringu kehtestamisest möödunud 11 aasta jooksul on detailplaneering realiseeritud, samuti on Kivimetsa tee 19 ja 19a kinnistute piirile rajatud abihooned, mis asub detailplaneeringuga määratud hoonestusalast väljapool. Kivimetsa tee 19 ja 19a kinnistute omanik esitas vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Kivimetsa tee 19 (katasitunnus 24505:001:0977) ja 19a (katasitunnus 24505:001:1028) kinnistute osas, eesmärgiga muuta kinnistute omavahelisi piire, seadustada rajatud abihooned ning kavandada täiendav abihooned, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda. Planeerimisseaduse § 140 kohaselt võib kohalik omavalitsus kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu teravikahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Haapse küla Umbaead ja Umbaead I maaukuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Kivimetsa tee 19 ja 19a kinnistute osas ei too kaasa negatiivseid mõjutsi haldusvälistele isikutele. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiks detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise.

### Jõe lähtme Vallavolikogu 11.03.2021 otsusega nr 476 tunnistati kehtetuks Neeme küla Männiala maaukuste detailplaneering Männiala tee 12 ja 12a kinnistute osas

Jõe lähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 105 kehtestati Neeme küla Männiala maaukuse detailplaneering (edaspidi: detailplaneering). Detailplaneeringuga kavandati 5,22 ha suurusel maa-alale Neeme külas seitsme elamukrundi moodustamiseks, määrati ehituslikud tingimused ja planeeringuala kasutamiseks vajalikku ning seda läbiva avalikult kasutatava taristu asukohad. Detailplaneeringuga on Männiala tee 12 kinnistu suuruses määratud 2000 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeks elamumaa, kavandatavate hoone te arvuks kaks hoonet (üks elamu ja üks abihooned), ehitisealuseks pinnaks 350 m<sup>2</sup> ning korruseliseks maksimaalselt kaks korrust elamul ja üks korrus abihoonel. Männiala tee 12a kinnistu suuruses on detailplaneeringuga määratud 5820 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa, ehitusõigust kinnistule määratud ei ole. Detailplaneeringu alal asuva Männiala tee 12 ja 12a maaukuste maaomanik esitas Jõe lähtme vallale taotluse tühistada Neeme küla Männiala detailplaneering osaliselt kehtetuks Männiala tee 12 ja 12a maaukuste osas, eesmärgiga muuta kinnistute omavahelisi piire ja kavandada täiendav abihooned, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda. Detailplaneeringu kehtestamisest möödunud 14 aasta jooksul on detailplaneering Männiala tee 12 ja 12a kinnistute osas realiseeritud. Jõe lähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõe lähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) ei saa takistusi Männiala tee 12 ja 12a maaukuse piiride muutmiseks olukorras, kus alal kehtiv detailplaneering tunnistatakse kehtetuks. Planeerimisseaduse § 140 kohaselt võib kohalik omavalitsus kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu teravikahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiks detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise.