



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU OTSUS

Jõelähtme

17. märts 2022 nr 48

Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine positsioonide 5, 6, 7, 8 ja 13 osas ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 29.04.2021 korraldusega nr 369 „Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ eesmärgiga jagada Nahkrupõllu kinnistu elamumaa kruntideks, määrata ehitusõigused ja hoonestustingimused paaris- ja ridaelamute kavandamiseks ning seada tehnovarustuse ja keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneering algatati üldplaneeringu kohasena.

Planeeringuala hõlmab Nahkrupõllu kinnistut (katastritunnus: 24501:001:0350, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%, pindala: 9,42, planeeritava osa suurus ca 3,4 ha).

Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209), edaspidi üldplaneering kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusosal, mille juhtotstarbeks on määratud pere-paaris ja ridaelamu maa. Pere- ja paariselamu maa krundi minimaalne suurus ja suurim hoonestusalune pind on üldplaneeringuga määratud Loo alevikus pereelamu maal 1500 m², hoonestusalune pind 15% krundi pindalast ning paariselamu maal 3000 m², hoonestusalune pind 15% krundi pindalast. Ridaelamu maa krundi täpse suuruse määramisel tuleb lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus peab olema 8 m. Nahkrupõllu kinnistu jääb osaliselt rohevõrgustiku rohekoridor K9 alale, kuid planeering seda osa Nahkrupõllu kinnistust ei hõlma.

Detailplaneeringut menetleti üldplaneeringu kohasena. Detailplaneeringu koostamise käigus ilmnes vajadus osade kinnistute osas üldplaneeringut muuta, kuivõrd ruumiliselt tervikliku lahenduse moodustavad paariselamute kruntide ehitustingimused ei vasta üldplaneeringule. Liivamäe küla Nahkrupõllu detailplaneering kehtestati üldplaneeringule vastavas osas vallavalitsuse 09.12.2021 korraldusega nr 1176 „Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtestamine planeeringus märgitud positsioonide 1-4, 9-12, 14 ja 15 osas“. Ülejäänud osas (pos 5, 6, 7, 8 ja 13) kaalus vallavalitsus üldplaneeringu muutmist ning jõudis järeldusele, et kuna piirkonnas on välja kujunenud asustusstruktuur, kus on ka teisi paariselamute krunte, mille suurus on väiksem kui üldplaneeringuga etteantud ning kuna viimasel ajal on valdav tendents, et inimesed soovivad pigem väiksemaid ja vähem hooldust nõudvaid krunte, on Liivamäe külas antud detailplaneeringulahenduse puhul põhjendatud üldplaneeringu muutmist kavandatavate paariselamute kruntide suuruse osas. Sellest tulenevalt jätkatakse üldplaneeringut muutva detailplaneeringu osa (pos 5, 6, 7, 8 ja 13) menetlust üldplaneeringut muutmata.



Üldplaneeringut muudetakse paariselamute kruntide suuruste osas. Üldplaneeringu kohaselt on paariselamu minimaalne krundisuurus Liivamäe külas 3000 m². Detailplaneeringu lahenduses on aga paariselamud kavandatud 1500 m² suurustele kruntidele. Samas on ridaelamu ühe boksi kavandamiseks krundi suuruse nõue 750 m² boksi kohta. Seega paariselamu kavandamine 1500 m² suurusele krundile jätkab loogiliselt juba kehtestatud Nahkrupõllu detailplaneeringu I etapiga kavandatud ja ka olemasolevat asustusstruktuuri.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 21.05.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu, mais 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 287. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 24.05.2021 nr kirjaga nr 7-3/2094.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 21.10.–07.11.2021, ning avalik arutelu toimus 16.11.2021. Väljapanekust ja avalikus arutelust teavitati puudutatud isikuid 08.10.2021 kirjaga nr 7-3/4654 ning Päästeametit 13.10.2021 kirjaga nr 7-3/4750. Avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ega vastuväiteid ei laekunud, avalikule arutelule kedagi ei tulnud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (06.09.2021). Koostööd on tehtud tehnovõrkude omanikega: aktsiaseltsiga Telia Eesti (20.06.2021), Loo Elekter AS (09.04.2021) ning osühinguga Loo Vesi (21.06.2021). Planeeringulahendusele on heakskiidu andnud Nahkru maauksuse omanik ning samuti on kinnistu omanik teinud planeeringu koostamise käigus koostööd naaberkinnistute omanikega.

Detailplaneering on saadetud rahandusministeeriumisse täiendavate kooskõlastuste määramiseks 08.02.2022 kirjaga nr 6-4/1102. Oma 09.03.2022 kirjas nr 15-3/1496-2 asus rahandusministeerium seisukohale, et täiendavate kooskõlastuste määramine ei ole vajalik ning viitas vajadusele täiendada üldplaneeringu muutmise põhjendust. Käesolevat otsust on vastavalt täiendatud.

Detailplaneeringu lahendus

Tervikliku detailplaneeringu lahendusena on Nahkrupõllu katastriüksus jagatud 13-ks elamumaa krundiks. Krundile pos 1 on lubatud ehitada üksikelamu või paariselamu, krundile pos 2 on lubatud ehitada üksikelamu, paariselamu või kuni 4 korteriga ridaelamu, krundile pos 3 ja pos 4 on lubatud ehitada üksikelamu, paarismaja või kuni 5 korteriga ridaelamu. Kruntidele pos 5, pos 6, pos 7, pos 8, pos 9, pos 10, pos 11, pos 12 ja pos 13 on lubatud ehitada üksikelamu või paarismaja. Krundi pos 13 koosseisu planeeritakse ka Uuesauna tee 19 kinnistu. Lisaks on planeeritud transpordimaa krunt juurdepääsuteele (pos 14), mis hõlmab ka olemasolevat kraavi ja tootmismaa krunt alajaamale (pos 15). Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusalad paiknevad kolmest küljest 4 m kaugusel krundi piirist ning tänavamaapoolsel küljel 7 m kaugusel krundi piirist. Kraaviga piirnevatel kruntide külgedel asub hoonestusala 8 m kaugusel krundi piirist. Kruntidele on seatud kohustuslik ehitusjoon tänavapoolselt krundi piirist 7 m kaugusele, millel peab asetsema põhihoone põhimaht. Ehitusjoonest võivad eenduda varikatused, terrassid ja trepid kuni 2 m. Igale elamumaa krundile võib ehitada krundi suurima ehitisealuse pindala ulatuses ühe põhihoone ja kruntidele pos 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13 võib ehitada lisaks põhihoonele ka kuni 2 abihoonet. Abihooneid, mille ehitusalune pindala on kuni 20 m² võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (piirile lähemale kui neli meetrit), kui on kirjalik nõusolek piirneva krundi omanikult. Põhihoone suurim lubatud kõrgus on 9 m, abihoone suurim lubatud kõrgus on 3,5 m. Krundile pos 15 on lubatud ehitada kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga alajaam.

Detailplaneeringu I etapp, mis vastas üldplaneeringule kehtestati vallavalitsuse 09.12.2021 korraldusega nr 1176 „Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtestamine planeeringus märgitud positsioonide 1-4, 9-12, 14 ja 15 osas“.



Käesoleva otsusega võetakse vastu detailplaneering planeeringus märgitud pos 5, 6, 7, 8 ja 13 osas ning muudetakse sellega üldplaneeringut.

Planeeringuala on kavandatud liita Liivamäe küla ühisveevärgiga. Ühendus on ette nähtud Uuesauna tänava piirkonda varustavast veetorst DN100. Planeeringus on esitatud võimalus pikendada veetoru Nurmiku ja Nuhja maatüksustele.

Üldplaneeringu muutmise põhjendused

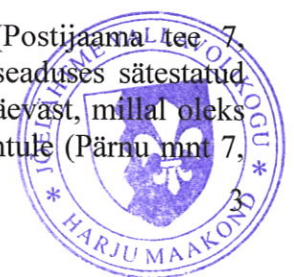
Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209), edaspidi üldplaneering kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud pere-paaris ja ridaelamu maa. Nahkrupõllu kinnistu jääb osaliselt rohevõrgustiku rohekoridor K9 alale, kuid planeering seda osa Nahkrupõllu kinnistust ei hõlma. Detailplaneering muudab üldplaneeringut paariselamute kruntide suuruste osas. Üldplaneeringu kohaselt on paariselamu minimaalne krundisuurus Liivamäe külas 3000 m². Detailplaneeringu lahenduses on aga paariselamud kavandatud 1500 m² suurustele kruntidele. Samas on ridaelamu ühe boksi kavandamiseks krundi suuruse nõue 750 m² boksi kohta. Üldplaneeringu kehtestamisest o möödunud üle 10 aasta ning selle ajaga on arenenud edasi Loo aleviku ja Liivamäe küla asustusstruktuur. Kuna tegu on linnalähedaste elamualadega, on nende vastu ka suurem huvi elanikel, kes soovivad privaatsust, kuid ei pea oluliseks suure maatüki omamist. Antud planeeringulahendus annab võimaluse eespool nimetatud vajaduste rahuldamiseks. Tegu on Jõelähtme vallas paari viimase aasta trendiga, mida ei osatud ette näha 2011 üldplaneeringu ja ka 2018 aastal vastuvõetud üldplaneeringu koostamisel. Kuivõrd lahendus ei muuda oluliselt planeeringu kontseptsiooni, vaid pigem jätkab ridaelamutega kavandatud ruumilist lahendust, ei riiva see avalikku huvi ega muuda piirkonna linnaehituslikku kontseptsiooni. Eelnevast tulenevalt on põhjendatud erahuvi rahuldamine ja üldplaneeringu muutmine kavandatava paariselamu kruntide suuruste osas. Paariselamu kavandamine 1500 m² suurusele krundile jätkab loogiliselt juba kehtestatud Nahkrupõllu detailplaneeringu I etapiga kavandatud ja ka olemasolevat asustusstruktuuri.

Antud asukohas pere-, paaris ja ridaelamute ning neid teenindavate abihoonete planeerimine on kooskõlas Jõelähtme valla arenguperspektiividega. Tegemist on elamupiirkonnaga, kus planeeringuga kavandatu sobitub lähialasse ning järgib varem väljakujunenud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu (koostaja Artes Terrae OÜ, töö nr 21007DP3) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneering (koostaja Artes Terrae OÜ, töö nr 21007DP3) positsioonide 5, 6, 7, 8 ja 13 osas ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7,



Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, otsuse teatavakstegemisest arvates.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
Vallavolikogu esimees

