



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

13. veebruar 2020 nr 380

Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 otsusega nr 138 „Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise“. Detailplaneeringu alaks määrati ca 0,1 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks, elamumaa krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu rajamiseks, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja OÜ Eurostudio sõlmisid 12.09.2018 Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-10.12/17-2018.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 26.10.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2018 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 256. Algatamisest teavitati puudutatud isikuid Jõelähtme Vallavalitsuse 18.10.2018 kirjaga nr 7-3/4069. Planeeringu algatamisest ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati ka 13.12.2018 elektroonilises väljaandes Ametlikud Teadaanded.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 26.02.2019 Jõelähtme vallas. Sellest teatati 25.01.2019 ilmunud ajalehes Harju Elu ja jaanuaris 2019 ilmunud vallalehes nr 259. Puudutatud isikuid teavitati Jõelähtme Vallavalitsuse 12.02.2019 kirjaga nr 7-3/514. Arutelul osalenud Neeme küla elanikud esitasid eskiislahendusele ettepanekuid ehitisealuse pinna ja täisehitusprotsendi osas ning kavandatava hoone kõrguse ja katusekalde osas. Esitatud ettepanekute on detailplaneeringu koostamise käigus arvestatud ja arvestamata jäetud ettepanekute osas on planeeringu seletuskirjas antud analüüs ja põhjendused.



Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Põhja päästkeskusega 05.11.2019 ning olemasolevate ja kavandatud tehnoõrkude valdajatega: Loo Vesi OÜ 25.09.2019 ning Elektrilevi OÜ 30.09.2019 (kooskõlastus nr 7029944302). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik ja planeeringuala maaomanik 07.10.2019.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 21.11.2019 kirjaga nr 7-3/8/4308 riigihalduse ministrile täiendavate asutuste ja isikute määramiseks, kellega koostööd teha. 19.12.2019 saadetud kirjas nr 14-11/7126-2 ei pidanud riigihaldusminister vajalikuks detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks määrata täiendavaid kooskõlastusi muude asutuste ja isikutega.

Planeeritav ala ning detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Ajataguse tee 15 (katastritunnus: 24505:001:3020; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 946 m²) maaüksus 844 m² suuruseks väikeelamumaaks ja Ajataguse teest nähakse ette moodustada 102 m² suurune transpordimaa krunt, mis antakse tasuta üle valla omandisse. Väikeelamumaale on detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise kuni 8,5 m kõrguse üksikelamu ja ühe 1-korruselise kuni 4,5 m kõrguse abihoone ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku 140 m².

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasutuses, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Uue hoonestuse rajamisel tiheasutusala, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja naaberkinnistutel paiknevate elamute minimaalseks vahekauguseks on määratud 25 m.

Vastuvõetava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks elamukruni suuruse osas. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna Ajataguse tee 15 maaüksus on 100% elamumaa, seega uut elamumaa krundi ei moodustata. Samas moodustatakse planeeritavast kinnistust Ajataguse teele 102 m² suurune eraldi transpordimaa krunt, mis antakse tasuta üle vallale. Olemasoleva tee maa-ala laiendamine moodustatava krundi võrra võimaldab kohalikul omavalitsusel paremini korraldada valla teedevõrku ja selle hooldust.

Planeeringuala kontaktvööndis olevad elamumaa maaüksused on enamasti väiksemad kui 3000 m², vahemikus 940 - 2400 m². Kinnistute täisehituseprotsent ei ole samuti ühtlane – suurematel on see ca 6%, väiksemate kinnistute puhul vahemikus 6,9 - 25,8%, keskmiselt 15,4%. Kavandatud lahendus ehitisealuse pinnaga 140 m² täisehitusprotsendiga 16,5% sobitub olemasolevasse Neeme küla väljakujunenud väikeelamute piirkonda. Kinnistul paikneva sauna asemele elamu rajamine suurendab detailplaneeringu realiseerumisega Jõelähtme valla elanike arvu, mis on valla üks arengueesmärkidest.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu (koostaja OÜ Eurostuudio, töö nr DP-18-06) 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 Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneering (koostaja OÜ Eurostuudio, töö nr DP-18-06) 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 Vallavolikogule (Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

