



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

14. mai 2020 nr 414

Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine

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 jätmine“. Detailplaneeringu alaks määrati ca 0,1 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks, elamumaa krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja abihoone rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste 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 keskkonnamõju 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 vallamajas. 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 ettepanekutega on detailplaneeringu koostamise käigus arvestatud ja arvestamata jäetud ettepanekute osas on planeeringu seletuskirjas antud analüüs ja põhjendused.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Põhja päästekeskusega 05.11.2019 ning olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude 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.

Jõelähtme vallavalitsus ja huvitatud isik on sõlminud 12.05.2020 võlaõigusliku lepingu (reg nr 2716), milles lepiti kokku detailplaneeringu kehtestamise järgselt moodustatava iseseisva transpordimaa kinnistu (põhijoonisel positsioon 2, ligikaudse suurusega 102 m²) tasuta võõrandamises vallale.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 13.02.2020 otsusega nr 380 "Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine". Planeeringu avalik väljapanek toimus 16.03.2020 kuni 14.04.2020. Puudutatud isikuid teavitati sellest Jõelähtme Vallavalitsuse 03.03.2020 kirjaga nr 7-3/726. Planeeringu avalikust väljapanekust teavitati 21.02.2020 ajalehes Harju Elu ning veebruaris 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 272. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal planeeringulahendusele arvamusi ei esitatud.

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.

Põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

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 tiheasutusale, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja naaberkinnistutel paiknevate elamute minimaalseks vahekauguseks on määratud 25 m.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks elamukrundi suuruse osas. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna Ajataguse tee 15 maaüksus on 100% elamumaa ja 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.

Jõelähtme valla arengukava aastateks 2019-2025 (vastu võetud 17.10.2019 Jõelähtme vallavolikogu otsusega nr 43) kohaselt on valla arengueesmärgiks rahvastiku tasakaalukas juurdekasv. Seega realiseeritakse detailplaneeringu kehtestamisega arengukavast ja avalikest huvidest lähtuvaid eesmärke.

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, § 7 lg 2 ja ja § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 139 lg 1 ning 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. Kehtestada Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneering (koostaja OÜ Eurostuudio, töö nr DP-18-06).
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. Otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada, 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

