



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Jõelähtme

11. august 2022 nr 78

### **Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

#### **Detailplaneeringu menetlus**

Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 19.08.2021 otsusega nr 521 „Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise“ Mesike OÜ (edaspidi huvitatud isik) 28.01.2021 esitatud taotluse alusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta maaüksuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks ja määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone rajamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku 350 m<sup>2</sup>. Juurdepääs maaüksusele on tagatud munitsipaalomandis olevalt Metsamarja põik teelt, Metsamarja põik T3, T4 ja T6 teelõikude kaudu. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 5200 m<sup>2</sup>.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja sõlmisid lepingu nr 2-10.12/06-2021 detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 27.08.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ja augustis 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 290. Puudutatud isikuid teavitati Jõelähtme Vallavalitsuse 15.09.2021 kirjaga nr 7-3/4143 ja ametkondi 17.09.2021 kirjaga nr 7-3/4266.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 14.02.–15.03.2022 ning avalik arutelu viidi läbi 22.03.2022. Sellest teavitati 18.01.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ja jaanuaris 2022 ilmunud vallalehes nr 295. Puudutatud isikuid teavitati Jõelähtme Vallavalitsuse 02.02.2022 kirjaga nr 6-4/961 ja ametkondi 09.02.2022 kirjaga nr 6-4/1227. Avalikul arutelul, mis toimus 22.03.2022, huvitatud ja puudutatud isikuid ei osalenud ja nii kirja teel kui ka kohapeal planeeringu lahendusele vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (14.06.2022).

Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega: osatühinguga Elektrilevi (29.04.2022), osatühinguga Loo Vesi (28.04.2022). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik (10.05.2022).

Planeeringu koostamise käigus tehti koostööd naabermaaüksuste Metsamarja põik 10a, Tommi, Tuuleranna ja Tommimetsa omanikega, kes neile e-kirja teel saadetud teavitustele ei ole tähtajaks



oma arvamust planeeringulahenduse osas esitanud. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 2, kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul alates info saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 11.05.2022 riigihalduse ministriile täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes oma 13.06.2022 kirjaga nr 15-3/4116-2 määras Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringule täiendava kooskõlastuse vajaduse Päästeametiga.

### **Planeering**

Planeeringuala, mis hõlmab Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse (katastritunnusega 24501:001:2249; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 5186 m<sup>2</sup>) paikneb Neeme küla keskosas, mida ümbritsevad maaüksused, kuhu on varem kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud valdavalt üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamist. Maa-ameti kaardiserveri andmetel moodustab kõlvikuliselt Metsamarja põik 10 maaüksusest 5082 m<sup>2</sup> metsamaa ja 104 m<sup>2</sup> muu maa. Maaüksusele juurdepääs on tagatud munitsipaalomandis olevalt Metsamarja põik teelt, Metsamarja põik T3, T4 ja T6 teelõikude kaudu.

Planeeringuga on kavas muuta krundi sihtotstarve elamumaaks ja rajada krundile üks üksiklamu ja kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku 350 m<sup>2</sup>. Üksiklamu kõrguseks on kavandatud kuni 9m, abihoonete kõrguseks kuni 6m. Kõik hooned peavad jääma planeeringuga ette nähtud hoonestusala sisse nii, et kavandatav elamu jääb naabermaaüksuste hoonetest 50m kaugusele.

### **Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused muutmiseks**

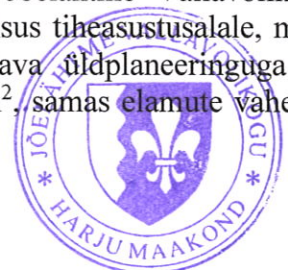
Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets. Üldplaneeringuga on määratud, et hajaasustuses paikneval metsaalal ei tohi elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja elamute vahekaugus peab olema min 50 m.

Käesolev detailplaneeringu lahendus sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut üldplaneeringukohase maakasutuse juhtotstarbe ja krundi suuruse osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna planeeritava maaüksuse suurus ei erine oluliselt üldplaneeringuga määratud. Üldplaneeringu kohane (min 50m) elamute vahekaugus naabermaaüksuste elamutest on planeeringuga tagatud.

Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamise on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Samuti on riigi üldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Metsamarja põik 10 maaüksus tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas 3000 m<sup>2</sup>, samas elamute vahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.



Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Neeme küla Metsamarja 10 maaüksuse detailplaneeringu (koostaja Ekseeder OÜ, töö nr.122-21) 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 Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneering (koostaja Ekseeder OÜ, töö nr 122-21) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) ja valla kodulehel.
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 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

