



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

12. september 2019 nr 329

Saviranna küla Metsa-Räästu maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Ahti Noor 06.04.2017. Saviranna küla Metsa-Räästu maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 21.09.2017 korraldusega nr 810 „Saviranna küla Metsa-Räästu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise“. Detailplaneeringu alaks määrati ca 0,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Anti Noor ja töövõtja Corson OÜ, keda esindab juhatuse liige Toomas Liiv, on 12.09.2017 sõlminud kokkulepped detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamisejärgseks realiseerimiseks nr 2-10.12/22-2017.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati 27.10.2017 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2017 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 244. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 05.10.2017 kirjaga nr 7-34199. Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati 27.10.2017 elektroonilises väljaandes Ametlikud Teadaanded.

20.03.2018 toimus Jõelähtme vallamajas detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu. Sellest teatati 23.02.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu ja veebruaris 2018 ilmunud vallalehes nr 248. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 12.03.2018 kirjaga nr 7-3/776. Eskiislahendusele vastuväiteid ja ettepanekuid arutelu ajal ei esitatud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Põhja Päästkeskusega 12.02.2019, Maa-ametiga 08.02.2019 (kiri nr 6-3/19/890-2) ja täiendavalt 05.07.2019 (kiri nr 6-3/19/9881-2) ning tehnovõrkude omanikega: Elektrilevi OÜga 20.06.2018 (kooskõlastus nr 4708154763). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik ja planeeringuala kaasomanik Anti Noor 14.12.2018 ning teine kaasomanik Ljudmila Noor 27.01.2019.

Koostöö eesmärgil on planeeringulahendus 17.07.2018 e-posti aadressidel saadetud naabermaaüksuste Nurga, Hansu, Soomeniidi ja 27.02.2019 Kalda tee 30 omanikele ning 25.02.2019 kirjaga täiendavalt Kalda tee lõik 4 omaniku postiaadressile, kes käesolevaks ajaks oma arvamust planeeringulahendusele esitanud ei ole. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 2 kui



arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 07.06.2019 kirjaga nr 7-3/1494 riigihalduse ministriile kooskõlastuste määramiseks, kes 06.06.2019 kirjaga nr 14-11/3085-2 määras täiendava kooskõlastuse Maa-ametiga, kuna planeeringualal asub keskkonnaregistri maardlate nimistus oleva maardla osa.

Planeeritav ala ning detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Metsa-Räästu (katastritunnus: 24504:004:1189; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3671 m²) maaüksuse sihtotstarve elamumaaks. Detailplaneeringuga nähakse ette ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise kuni 9 m kõrguse üksikelamu ning kahe ühekorruselise kuni 6 m kõrguse abihoone rajamiseks ehitisealusepinnaga kokku 367 m². Lubatud on kinnistul ühe hoonega liita tasapinnalise katusega ühekorruselisi ehitisi (auto varjualused jms) maksimaalse kõrgusega 3,5 m ja ehitisealusepinnaga kuni 60 m².

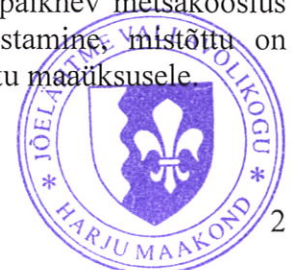
Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala hajaasustuses, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets. Uue hoonestuse rajamisel hajaasustusse ei tohi metsaalal elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja elamute minimaalne vahekaugus alla 50 m. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe muutmise ja elamukrundi suuruse osas.

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe, elamukrundi suuruse ja elamute vahelise kauguse osas. Hooneid oleks võimalik paigutada ka krundil lõuna poole, aga sellisel juhul tuleks langetada rohkem puid, mis ei ole kooskõlas keskkonnakaitse ja jätkusuutliku arengu põhimõtetega. Metsa-Räästu maaüksus paikneb vahetult olemasoleva elamuala kõrval ja elamumaa kavandamine jätkab loogiliselt olemasolevat väljakujunenud väikeelamute piirkonda ning liidab selle teispoole Kalda teed jäävate elamumaakruntidega moonutamata ümbritsevat keskkonda.

Planeeringuga haaratud Metsa-Räästu kinnistu on moodustatud Saviranna küla Räästu maaüksuse detailplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 128) alusel, millega määrati Metsa-Räästu kinnistule hoonestusõigusega maatulundusmaa sihtotstarve tulenevalt sellest et vahepealt jagati Kalda tee terviklikuks toimimiseks välja vajalik transpordimaa Kalda tee lõik 4.

Detailplaneeringu koostamise käigus on Metsa-Räästu maaüksuse osas Metsabüroo OÜ poolt 02.01.2019 koostatud „Metsanduslik-dendroloogiline hinnang Metsa-Räästu kinnistu kohta“, mille kohaselt ei ole kinnistul metsamajandamine mõistlik ning see sobib ka hoonestamiseks: *Kuigi metsaseadusest tulenevalt vastab maaüksuse läänepoolses osas kasvav männi-sanglepa enamusega puistu ka lageraie kriteeriumidele (saavutanud küpsusvanuse ja küpsuslääbimõõdu), pole mõistlik lageraie teha, vaid metsaosa tuleks korrastada aegjärgse raiega säilitades maksimaalselt jämedad männid, osa sangleppi, jäme kask ja elujõulisemad tammed.* Seega on vastavate eriteadmistega isiku poolt hinnatud Metsa-Räästu maaüksusel paiknev metsakooslus väheväärtuslikuks ning ei ole välistatud nimetatud maaüksuse hoonestamine, mistõttu on põhjendatud käesoleval juhul ühe eluasemekoha kavandamine Metsa-Räästu maaüksusele.



Planeeritud elamu kaugus kõrvalkinnistu (Kalda tee 30) elamust on minimaalselt 27,6 meetrit. Kavandatav lahendus ei ole vastuolus planeeringu kontaktvööndis eksisteeriva olukorraga, kus elamute vahelised kaugused on vahemikus 16,96 kuni 37,36 m. Samuti on kontaktvööndisse jäävad elamumaad valdavalt samas suurusjärgus kui planeeritav maaüksus. Väikseim elamumaa on 1051 m² ja suurim 4667 m².

Kuna planeeringualale on kavandatud üks elamu, siis ei tõsta see ka oluliselt liikluskoormust Kalda ja Saviranna teedel. Käesolev planeeringulahendus tagab haljastusega alade korrastamise, mis parandab mh piirkonna üldilmet. Arvestades, et piirkond on sobiv elamuehituseks, vajalik infrastruktuur (elekter ja juurdepääsuteed) on välja ehitatud ning ala vajab korrastamist on üldplaneeringu muutmine antud asukohas põhjendatud ning vastuvõetav detailplaneering on kooskõlas Jõelähtme valla arengusuundadega.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Saviranna küla Metsa-Räästu maaüksuse detailplaneeringu (koostaja Corson OÜ, töö nr 1801) 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 Saviranna küla Metsa-Räästu maaüksuse detailplaneering (koostaja Corson OÜ, töö nr 1801) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud> ja Jõelähtme vallas (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

