EELNÕU

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 10. aprill 2025 nr

**Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu kehtestamine**

**Detailplaneeringu menetlus**

Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringukoostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2022 otsusega nr 86.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 28.10.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 304. Puudutatud isikuid teavitati algatamisest vallavalitsuse 03.11.2022 kirjaga nr 6-4/6561 ning planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust 02.03.2023 kirjaga nr 6-4/1616. Ajaleheteated planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku toimumisest ilmusid 23.02.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ja veebruaris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 308.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 13.03.–10.04.2023 ning avalik arutelu Jõelähtme vallamajas 18.04.2023. Eskiisi avaliku väljapaneku ajal ei esitatud planeeringulahenduse osas kirjalikke ettepanekuid ega arvamusi. Arutelul osales vaid planeeringu koostaja.

Detailplaneering on kooskõlastatud Terviseametiga (25.06.2024 nr 9.3-1/23/8021-6) ja Päästeametiga (19.12.2023). Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 24.07.2024 kirjaga nr 14-3/3229-1 ei pidanud vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi määrata. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate osaühinguga Elektrilevi (17.07.2023 nr 4175336953) ja Loo Vesi OÜ (12.10.2023) ning Maa-ametiga kui Tammiku tee maaüksuse valitesejaga (29.11.2023 nr 6-3/22/18703-5).

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 14.11.2024 otsusega nr 218 ning suunati avalikule väljapanekule 16.12.2024–14.01.2025. Avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 20.11.2024 kirjaga nr 6-4/5374. Vastav teave avaldati 22.11.2024 ilmunud ajalehes Harju Elu ja novembris 2024 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 329.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringu lahenduse kohta kirjalikke arvamusi ja 21.01.2025 toimunud avalikul arutelul osales vaid planeeringu koostaja.

21.03.2025 kirjaga nr 6-3/22/18703-8 andis Maa- ja Ruumiamet detailplaneeringule heakskiidu.

**Planeeritav ala ja detailplaneeringu lahendus**

Planeeringuala hõlmab Uusküla Nõmme tee 8 (katastritunnus 24501:004:0018; sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%; pindala: 2715 m²) ja Rebaskaevu (katastritunnus 24501:004:0003; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 2771 m²) maaüksuseid.

Detailplaneeringuga nähakse ette kinnistute sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning kavandatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja abihoonete rajamiseks, kruntide juurdepääsude ja tehnovarustuse lahenduse kavandamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Olemasolevate maaüksuste piire detailplaneeringuga ei muudeta. Nõmme tee 8 maaüksusele nähakse ette ehitusõigus ühe elamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks ning lisaks ehitusõigus olemasolevale alajaamale. Rebaskaevu maaüksusele nähakse ette ehitusõigus ühe elamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks. Elamutele on lubatud kaks maapealset ja üks maa-alune korrus kõrgusega kuni 9 m olemasolevast maapinnast ning abihoonetele üks maapealne ja üks maa-alune korrus kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast ehitisealuse pinnaga kokku Nõmme tee 8 maaüksusel 320 m2 ning Rebaskaevu maaüksusel 310 m2.

**Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks**

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal, kus aiandusühistutega külgnev maa-ala on planeeritud elamuehituseks. Tiheasustusalal metsaalale planeeritavad elamukrundid võivad olla minimaalselt 0,7 ha suurused ja elamute vähim vahekaugus 50 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jäävad maaüksused planeeritavale tiheasustusalale, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamu maa.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks elamumaa kruntide suuruse ja elamute vahelise kauguse osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on täiendavate kooskõlastuste vajaduse hindamise käigus palunud täiendavalt põhjendada kehtiva detailplaneeringu ja kehtiva üldplaneeringu muutmist.

Rebaskaevu kinnistul kehtiv detailplaneering puudub. Nõmme tee 8 maaüksus on moodustatud alal kehtiva Uusküla Rebasenõmmesauna detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 324), millega maaüksusele määrati üldkasutatava maa sihtotstarve, mis tulenes osaliselt kinnistule ulatuvast Rebaskaevu maaüksusel asuva puurkaevu sanitaarkaitsealast 50 m ja ühtlasi nägi planeeringu lähteülesanne ette keskmiselt ühe krundi suuruse puhkeala kavandamise. Planeeringuga nähti ette rekreatsioonialal paiknev mets korrastada parkmetsaks. Tänaseks on puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatud 10 meetrini ja seega ei ulatu sellest tulenevad kitsendused enam Nõmme tee 8 kinnistule. Metsaala rekreatsioonialana kasutusele ei ole võetud ning seda ei ole parkmetsaks korrastatud, kuigi Uuskülas on aktiivselt tegutsev külakogukond. Viimastel aastatel on jõudsalt arendatud külaplatsi Maardu tee 102 maaüksusel, mis asub planeeringualast ca 300 m kaugusel. Ka mujal vallas on täheldatav, et eramajade rajoonis vajadus üldkasutatava puhkeala järele puudub ning väiksemad rohealad ei leia kasutust, kui kättesaadavas kauguses on olemas ühiselt arendatav rekreatsiooniala. Seega ei ole põhjendatud üldkasutatava maa otstarbe säilitamine Nõmme tee 8 maaüksusel. Kuigi planeeritavad maaüksused on suuremad ümbritsevatest keskmistest elamumaa sihtotstarbega maaüksustest, ei ole otstarbekas neid kunstlikult tükeldada, et säilitada kasvõi osaliselt olemasolevat haljasala, mis ühist kasutamist ei leia. Planeeringualal on võimalik kujundada olemasolevaid kinnistupiire järgides säilitatava kõrghaljastusega väärtuslik elukeskkond, mis ei riiva ümbritsevate elamumaa üksuste privaatsustunnet ega piirkondlikku hoonestuslaadi.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna piirkonna olemasoleva asustusstruktuuri moodustavad elamumaa kinnistud suurusega 1500 – 1800 m2 ning elamud asetsevad teiseteisele lähemal kui 50 m. Samas tuleb hoonestuse kavandamisel arvestada maksimaalse olemasoleva haljastuse säilitamise vajadusega ning näha ette raie võimalust vaid hoonestusalal ja juurdepääsuteede ulatuses. Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärgiks. Samuti on riigi üleüldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 139 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 Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneering (Optimal Projekt OÜ).
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik paberkandjal tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa) ning elektrooniliselt Jõelähtme valla veebilehel ([www.joelahtme.ee](http://www.joelahtme.ee)).
3. Otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses § 72 lg 3 toodud juhtudel 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