

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 21. aprill 2022

**Ihasalu küla Ihasalu tee 82 detailplaneeringu kehtestamine**

**Menetluslikud asjaolud**

Ihasalu küla Ihasalu tee 82 detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 21.09.2017 korraldusega nr 808 kinnistu omaniku esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel. Sama korraldusega jäeti detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine algatamata. Planeeritav ca 0,4 ha suurune maa-ala paikneb Ihasalu külas, Ihasalu poolsaare idakaldal. Maa-ala on hoonestamata.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 04.10.2017 kirjaga nr 7-3/4174. Algatamisest teatati 27.10.2017 ilmunud ajalehes Harju Elu ja Ametlikes teadaannetes ja oktoobris 2017 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 244.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 22.03.2018 Jõelähtme vallamajas. Sellest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 13.03.2018 kirjaga nr 7-3/779, teatati 23.02.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu ja veebruaris 2018 ilmunud vallalehes nr 248.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 13.05.2021 otsusega nr 489 ning suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 14.06–13.07.2021. Sellest teavitati ametkondasid 28.05.2021 kirjaga nr 7-3/2156 ja puudutatud isikuid 27.05.2021 kirjaga nr 7-3/2149. Avalik arutelu toimus 16.11.2021, sellest teavitati ametkondasid 08.11.2021 kirjaga nr 7-3/5159 ja puudutatud isikuid 08.11.2021 kirjaga nr 7-3/5158. Avaliku väljapaneku ajal laekus vastuväide detailplaneeringu lahendusele puudutatud isikult. Vastuväide puudutas kõrvalkinnistul asuva puurkaevu asukohta ja naaberkinnistu sauna ehitustingimusi. Detailplaneeringu lahendust täinedati vastavalt laekunud ettepanekutele ning ettepaneku esitanud isik nõustus planeeringu lahendusega. Peale avaliku väljapaneku lõppu laekus veel üks ettepanek piirkonna elanikult, kes ei pidanud põhjendatuks detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse kõrgust (2 korrust). Detailplaneeringu lahendust muudeti ning hoone korruselisust vähendati 1 korruseni. Vastuväite esitanud isik nõustus peale muudatuste sisseviimist detailplaneeringu lahendusega.

Detailplaneering esitati rahandusministeeriumisse heakskiidu saamiseks. Rahandusministeerium andis oma heakskiidu 06.04.2022 kirjaga nr 15-3/2848-2.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlastatud Päästeametiga (15.05.2020, kooskõlastamise number 1585-2020-2). Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 01.07.2020 kirjaga nr 7-3/2503 riigihalduse ministrile täiendavate kooskõlastamiste määramiseks. Oma 15.07.2020 kirjaga nr 14-11/4782-2 suunas Rahandusministeerium detailplaneeringu kooskõlastamiseks Keskkonnaametisse. 13.11.2020 kirjaga nr 7-3/4305 esitas vallavalitsus täiendatud detailplaneeringu kooskõlastamiseks Keskkonnaametile, kes oma kirjas asus seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Samuti kinnistas Keskkonnaamet, et detailplaneeringu lahendus ei eelda ehituskeeluvööndi vähendamist. Lisaks tõi Keskkonnaamet välja vajaduse täpsustada detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist kavandatava puurkaevu osas ja korrastada viited veeseadusele. Detailplaneeringu materjale on täiendatud vastavalt Keskkonnaameti märkustele. 13.04.2021 kirjaga nr 7-3/1441 esitas vallavalitsus täiendatud plaeneeringu uuesti Rahandusministeeriumile, kes asus oma 21.04.2021 kirjas nr 14-11/2914-2, et lisaks täiendavaid kooskõlastusi detailplaneeirngu menetluses vajalik teha ei ole. Detailplaneeringu on 14.08.2018 kooskõlastanud olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude valdaja Elektrilevi (kooskõlastus nr 6693133019). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud kinnistu omanik.

**Planeeringulahendus**

Planeeritav ca 0,4 ha suurune maa-ala paikneb Ihasalu külas, Ihasalu poolsaare idakaldal. Maa-ala on hoonestamata. Detailplaneeringuga määratakse Jõelähtme vallas, Ihasalu tee 82 maaüksusel hoonestusala ning ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamu ja seda teenindavate abihoone rajamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse planeeritavale alale juurdepääs, tehnovõrkude lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda avalikult kasutavat Ihasalu teed ning läbi Ihasalu tee 80 ja 86 kinnistute, millele kinnistusraamatu andmetel kantud sisse servituut tasulise ja tähtajatu juurdepääsu õiguse kohta. Juurdepääsuservituudi ala on märgitud põhijoonisele.

**Põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks**

Jõelähtme valla 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala Ihasalu küla miljöökaitse- ja tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Üldplaneeringu kohaselt on Ihasalu küla miljöökaitsealal uue hoonestuse rajamisel elamukruntide suurus minimaalselt 0,7 ha ja elamute minimaalne vahekaugus alla 50 m. Detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut üldplaneeringus toodud minimaalse krundisuuruse ja hoonetevahelise kauguse osas, kuna taotletakse 0,4 ha suuruse kinnistu hoonestamist ning kavandatava elamu ning olemasolevate elamute vahelise kauguse vähendamist 25 meetrile. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna kontaktvööndi linnaehituslikust analüüsist nähtub, et Ihasalu tee 82 maaüksuse lähiümbruses Ihasalu tee ja Kaberneeme lahe vahelisel alal asuvate olemasolevate hoonestatud elamumaa kruntide keskmine suurus on üldplaneeringuga sätestatus tunduvalt väiksem (ca 3400 m2, sh väikseim 783 m2) ja elamute vahelised kaugused jäävad lähipiirkonnas vahemikku 14,5 m - 56,6 m. Seega jätkab Ihasalu tee 82 kinnistu hoonestamine olemasolevat kaluriküla asustusstruktuuri ega kahanda miljööala väärtusi. Üldplaneeringu muutmine on vastavuses ka Harju maakonnaplaneeringuga 2030+, mis suunab tihendama olemasolevaid väljakujunenud sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuriga asustusalasid. Ihasalu tee 82 läheduses on olemas elanike teenindamiseks vajalik sotsiaalne infrastruktuur Neeme külas ning piirkond on varustatud vajaliku tehnilise infrastruktuuriga. Planeeringuga luuakse võimalused valla elanike arvu suurenemiseks, mis on üks olulisi valla arengueesmärke.

Olles läbi vaadanud Ihasalu küla Ihasalu tee 82 detailplaneeringu (koostaja OÜ Corson) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Kehtestada Ihasalu küla Ihasalu tee 82 detailplaneering.
2. Detailplaneeringuga 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 vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn, Harjumaa, 15082) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees