EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme 14. november 2024 nr \_\_\_

**Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

**Detailplaneeringu menetlus**

Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringukoostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2022 otsusega nr 86 „Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eesmärgiga muuta kinnistute sihtotstarve elamumaaks ning määrata kavandatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamute ja abihoonete rajamiseks, kavandada kruntide juurdepääsud ja tehnovarustuse lahendus ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Uusküla lõunaosas Nõmme tee, Lõhmuse tee ja Tammiku tee vahelisel alal ning selle suurus on ca 0,6 ha. Juurdepääs alale toimub avaliku kasutusega Nõmme teelt ja Tammiku teelt, mille omandi ulatus on selgitamisel.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja planeeringu koostaja sõlmisid 07.10.2022 lepingu nr 2-12.12/17-2022 detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üleandmiseks.

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.

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 te omanikuga (29.11.2023 nr 6-3/22/18703-5).

**Planeeritav ala, detailplaneeringu lahendus ja meetmed keskkonnamõjude vähendamiseks**

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 olemasoleva alajaama järgi. Rebaskaevu maaüksusele nähakse ette ehitusõigus ühe elamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks. Elamutele on lubatud kaks maapealset ja üks maa-alune korrus ning abihoonetele üks maapealne ja üks maa-alune korrus 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.

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. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud, kuna piirkonna olemasoleva asustusstruktuuri moodustavad elamumaa kinnistud suurusega 1500 – 1800 m2 ning elamud asetsevad teiseteisele lähemal kui 50 m. Samas tuleb planeeringu koostamisel 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.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) valla kodulehel 28.06.2022 avalikustatud tööversiooni kohaselt jäävad maaüksused planeeritavale tiheasustusalale, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamu maa.

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 üldkasutava maa sihtotstarve. Üldkasutatava maa sihtotstarve tulenes 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 aktiivne 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.

Kuigi planeeritavad maaüksused on suuremad ümbritsevatest keskmistest elamumaa sihtotstarbega maaüksustest, ei ole otstarbekas neid kunstlikult tükeldada, et säilitada 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.

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 § 134 Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Võtta vastu Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ) ning suunata avalikule väljapanekule.
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. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees