EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme 12. detsember 2024 nr \_\_\_

**Neeme küla Saigumäe maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

**Detailplaneeringu menetlus**

Neeme küla Saigumäe maaüksuse ja lähiala detailplaneeringukoostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2023 otsusega nr 136 eesmärgiga muuta kinnistu sihtotstarve elamumaaks, määrata ehitusõiguse ulatus ning kavandada juurdepääs ja tehnovarustuse lahendus ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Neeme küla lääneosas ning selle suurus on ca 1,7 ha. Juurdepääs alale toimub avaliku kasutusega Untaugu teelt üle eraomandis olevate kinnistute. Saigumäe kinnistule saab elamu rajada väljapoole ehituskeeluvööndit, kuid eluhoonele juurdepääsutee rajamiseks on kaasatud planeeringualasse riigile kuuluv Tiigimäe maaüksus, millel detailplaneeringu algatamiseks on Maa-amet andnud nõusoleku 09.03.2023 kirjaga nr 6-3/23/3349-2.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja planeeringu koostaja sõlmisid 14.08.2023 detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks lepingu nr 2-12-12/6-2023.

Detailplaneeringu algatamisest teatati augustis 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 344. Puudutatud isikuid teavitati algatamisest vallavalitsuse 14.09.2023 kirjaga nr 6-4/4831 ning planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust 02.04.2024 kirjaga nr 6-4/1826. Ajaleheteated planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku toimumisest ilmusid 28.03.2024 ajalehes Harju Elu ja märtsis 2024 Jõelähtme vallalehes nr 321.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 15.04.–14.05.2024 ning avalik arutelu Jõelähtme vallamajas 21.05.2024. Eskiisi avaliku väljapaneku ajal ei esitatud planeeringulahenduse osas kirjalikke ettepanekuid ega arvamusi. Arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Terviseametiga (12.09.2024 nr 9.3-1/24/8462-2) ja Päästeametiga (24.08.2024). Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 09.08.2024 kirjaga nr 14-3/3377-1 ei pidanud vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi määrata. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega - osaühinguga Elektrilevi (17.06.2024 nr 8300894448), Enefit AS (21.06.2024) ja Loo Vesi OÜ (14.06.2024) ning Maa-ameti kui Tiigimäe kinnistu omanikuga (16.07.2024 nr 6-3/24/4778-4).

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

Planeeringuala hõlmab Neeme küla Saigumäe (katastritunnus 24505:001:0078; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 8229 m²) ja Tiigimäe (katastritunnus 24505:001:0379; sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%; pindala: 8539 m²) maaüksuseid.

Detailplaneeringuga nähakse ette Saigumäe kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning kavandatavale elamumaa krundile määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamu ja kuni kolme abihoone ehitamiseks, kavandatakse juurdepääs ja tehnovarustuse lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Olemasolevate maaüksuste piire detailplaneeringuga ei muudeta. Elamule on lubatud kaks maapealset korrust kõrgusega kuni 9 m olemasolevast maapinnast ning abihoonetele üks maapealne korrus kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m2. Tiigimäe kinnistul säilib olemasolev jalgsi juurepääs kallasrajale.

**Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks**

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets ning osaliselt kaitsemetsa ala*.* Kõlvikuliselt moodustab Saigumäe kinnistust looduslik rohumaa 4764 m2 ja metsamaa 2597 m2.Üldplaneeringuga on määratud, et tiheasustuses paikneval metsaalal ei tohi elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja elamute vahekaugus peab olema min 50 m ning alal, mis ei ole metsaala, peab elamumaakruntide suurus olema vähemalt 3000 m2 ning elamute vahekaugus vähemalt 25 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusalale, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa.

Vastuvõetav detailplaneeringu lahendus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna Saigumäe kinnistule saab elamu rajada väljapoole ehituskeeluvööndit, kuid ehituskeeluvööndisse jääb eluhoonele juurdepääsutee, mille rajamiseks on vajalik taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Samuti on riigi üleüldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda. Planeeringualal on kujundatud olemasolevaid kinnistupiire järgides säilitatava kõrghaljastusega väärtuslik elukeskkond, mis ei riiva ümbritsevate elamumaa üksuste privaatsustunnet ega piirkondlikku hoonestuslaadi. Hoonestuse kavandamisel on arvestatud maksimaalse olemasoleva haljastuse säilitamise vajadusega ning nähtud ette raie võimalust vaid hoonestusalal ja juurdepääsutee ulatuses.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Neeme küla Saigumäe maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (koostaja AB Artes Terrae OÜ, töö nr: 23081DP3) 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 Saigumäe maaüksuse ja lähiala detailplaneering (koostaja AB Artes Terrae OÜ, töö nr: 23081DP3) 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