EELNÕU

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 10. aprill 2025 nr

**Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneeringu kehtestamine**

**Detailplaneeringu menetlus**

Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneeringukoostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 16.11.2023 otsusega nr 160.

Detailplaneeringu algatamisest ning planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust teatati 22.12.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ja detsembris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 318. Puudutatud isikuid teavitati algatamisest ning planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust vallavalitsuse 22.12.2023 kirjaga nr 6-4/6304.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 08.01.–06.02.2024 ning avalik arutelu Jõelähtme vallamajas 13.02.2024. Avaliku väljapaneku ajal esitas planeeringule kirjalikke seisukohti kaks isikut, kes ei osalenud väljapaneku tulemusi tutvustaval arutelul. Vallavalitsus vastas ettepanekutele kirjalikult peale arutelu.

Detailplaneering on kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga (06.08.2024 nr 49439), Terviseametiga (27.08.2024 nr 9.3-1/24/7839-2) ja Päästeametiga (18.08.2024). Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 08.09.2024 kirjaga nr 14-3/3657-3 ei pidanud vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi määrata. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate Enefit AS-ga (11.04.2024), osaühinguga Elektrilevi (12.04.2024 nr 0331727244) ja Loo Vesi OÜ (30.04.2024).

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 14.11.2024 otsusega nr 217 ning suunati avalikule väljapanekule 16.12.2024–14.01.2025. Avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 20.11.2024 kirjaga nr 6-4/5377. 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 28.01.2025 toimunud avalikul arutelul osalesid naaberkinnistute omanikud. Planeeringu koostaja tutvustas planeeringu lahendust ning käsitleti Küüni tee ja elektrivarustusega seotud teemasid. Kõik küsimused said lahenduse ja lepiti kokku planeeringumenetluse jätkumises vastavalt planeerimisseaduses sätestatule.

xx.04.2025 kirjaga nr ………………. andis Maa- ja Ruumiamet detailplaneeringule heakskiidu.

Jõelähtme Vallavalitsus ja huvitatud isik sõlmisid 19.06.2023 detailplaneeringu tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise lepingu nr 2-12.12/46-2023, 16.11.2023 selle lisa 1 ja xx.04.2025 lepingu lisa 2 detailplaneeringu kehtestamise eeldustes ja selle realiseerimist puudutavates asjaoludes kokku leppimiseks ning planeerimisseaduse §-s 131 sätestatud kohaliku omavalitsuse kohustuste üleandmises huvitatud isikule. Lepingus huvitatud isiku poolt endale võetud kohustuste mittekohane täitmine, sh tähtaegne mittetäitmine, on lepingu oluline rikkumine ning toob endaga kaasa detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamise, sõltuvalt rikkumise aset leidmise ajast ja sellega kaasnevatest asjaoludest.

**Planeeritav ala ja detailplaneeringu lahendus**

Detailplaneeringuga planeeritakse osaliselt üle Jõelähtme Vallavolikogu 29.07.2008 otsusega nr 380 kehtestatud „Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneering Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maüksuse osas“.

Planeeringuala hõlmab maaüksuseid Uue-Suurekivi tee 1 (katastritunnus: 24504:003:0885; sihtotstarve: elamumaa 90%, ärimaa 10%; pindala: 1951 m2), Uue-Suurekivi tee 2 (katastritunnus: 24504:003:0886; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2713 m2), Uue-Suurekivi tee 4 (katastritunnus: 24504:003:0887; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2795 m2), Uue-Suurekivi tee 6 (katastritunnus: 24504:003:0888; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2547 m2), Uue-Suurekivi tee 8 (katastritunnus: 24504:003:0889; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2812 m2), Uue-Suurekivi tee 10 (katastritunnus: 24504:003:0890; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2525 m2), Küüni tee 3 (katastritunnus: 24501:001:2703; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 9031 m2) ning osaliselt Uue-Suurekivi tee (katastritunnus: 24504:003:0900; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 5619 m2), Küüni tee (katastritunnus: 24501:001:0656; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 687 m2) ja Küüni tee (katastritunnus: 24504:003:0817; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 933 m2).

Detailplaneeringuga nähakse ette elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ridaelamute ja abihoonete rajamiseks, kruntide juurdepääsude ja tehnovarustuse lahenduse kavandamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Elamutele on lubatud kuni kaks maapealset korrust kõrgusega kuni 9 m olemasolevast maapinnast ning abihoonetele üks maapealne korrus kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast ehitisealuse pinnaga Uue-Suurekivi tee maaüksustel 400 m2 või 480 m2 ja Küüni tee 3 maaüksusest moodustatavatel kruntidel 1120 m2.

**Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks**

Kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala pere-, paaris- ja ridaelamu juhtotstarbega alal. Ridaelamu maa krundi täpne suurus ja hoonestusaluse pinna osatähtsus krundi pindalast määratakse detailplaneeringuga. Krundi suuruse määramisel tuleb lähtuda valemist, kus pereelamu maa krundi suurus võrdub 1500 m2 x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud ning kahe ridaelamu vahekaugus peab olema vähemalt 8 m. Planeeringulahenduses kavandatud hoonestusalade piires saab ridaelamute vahekauguse tagada.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeritav ala tiheasustusalale, mille juhtotstarbeks on määratud elamu maa-ala, kuhu võib ehitada üksik-, kaksik, rida- või korterelamuid. Üldplaneeringu viimases tööversioonis on loobutud piirangu seadmisest bokside maksimaalsele arvule kinnistu kohta, kuna selliseks piiranguks puuduvad objektiivsed põhjused. Bokside maksimaalse arvu saab määrata detailplaneeringuga igal konkreetsel juhul, arvestades tasakaalustatud ruumilise keskkonna kujunemise asjaolusid. Uue üldplaneeringu seletuskirja kohaselt võib põhjendatud juhtudel elamumaa krundi suurus olla erinev eelnevalt sätestatust, arvestades kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jmt. Planeeringulahendusel puudub vastuolu koostamisel oleva üldplaneeringuga ja valla ruumilise arengu eesmärkidega.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks kruntide suuruse 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.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna luuakse täiendavaid elukohti olemasoleva külakeskusega vahetult külgnevale alale ja piirkonda, kus kehtiva detailplaneeringu alusel on rajamisel teedevõrgustik ning alustatud on eluhoonete rajamist. Piirkonna läheduses on kättesaadavad töökohad, rekreatsioonialad, kool ja lasteaed. Detailplaneeringu ala vahetus läheduses Suurekivi teel on ridaelamukrundid, mille hoonestustihedus on sarnane kavandatavaga. Alla 2000 m2 pindalaga elamumaakruntidele on rajatud kuni 7 boksiga ridaelamuid. Eelnevast tulenevalt järgib planeeringuga kavandatav piirkondlikku hoonestuslaadi.

Planeeringualal kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 29.07.2008 otsusega nr 308 kehtestatud Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneering Uue-Suurekivi I ja Uue-Suurekivi II maaüksuse osas. Moodustatud on detailplaneeringujärgsed krundid ja alustatud on Uue-Suurekivi tee väljaehitamise ning Tormi tee rekonstrueerimisega lõigus Suurekivi tee kuni Uue-Suurekivi tee. Samuti on väljastatud ehitusload ridaelamute ja kahe korteriga elamute püstitamiseks. Uue planeeringu kehtestamisel muutub kehtiv planeering kattuvas osas kehtetuks, kuid kehtima jäävas osas on jätkuvalt võimalik detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine, kuna planeeringu eesmärk - elurajooni püstitamine ja selle teenindamiseks mänguväljaku, juurdepääsu ja tehnilise infrastruktuuri rajamine on saavutatav ka planeeringu osalisel kehtetuksmuutumisel ja uue sama eesmärgiga planeeringu kehtestamisel.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala 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 Liivamäe küla Uue-Suurekivi maa-ala detailplaneering kõrvaltingimusega, mille kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 19.06.2023 sõlmitud lepingut nr 2-12.12/46-2023 ning selle 16.11.2023 ja xx.04.2025 sõlmitud lisasid.
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