



## JÕELÄHTME VALLAVALLITSUS TEATAB:

### DETAILPLANEERINGUTE ALGATAMINE

Jõelähtme Vallavalitsus võitis 08.02.2024 vastu korralduse nr 126 „Haapse küla Hansuli maaukuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteloesande kinnitamine“.

Planeeritav maaukuse (katasitruumusega 24501:001:2284) paikneb Haapse küla idaosas. Juurdepääs maaukusele on kavandatud riigi kõrvalt maanteel nr 11266 Kiiv-Kaberneene tee, mis on osaliselt kaasatud planeeringu mahasõitude kavandamiseks. Planeeritava ala suuruseks on 7,3 ha.

Algatatava detailplaneeringuga on kavas jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Hansuli maaukuse elamumaa sihtotstarbega kruntideks, määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete rajamiseks, lahendada juurdepääs ja tehnilise infrastruktuuriga liitumine ning seada keskkonnamõjud planeeringuga kavandatud elluviimiseks. Algatatavat detailplaneeringut meetletakse kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohasena.

Jõelähtme Vallavalitsus võitis 08.02.2024 vastu korralduse nr 128 „Loo alevik Suureonni maaukuse detailplaneeringu algatamine ja lähteloesande kinnitamine“.

Planeeringuala moodustab loodepoolne osa Suureonni maaukusest (katasitruumuse 24504:003:0564) mis asub Loo aleviku keskosas, Liivamäe küla lõunapiiril, juurdepääsuga munitsipaalomandis olevalt Liivakandi teelt.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Loo alevik Suureonni maaukusest kahe elamumaa krundi moodustamine, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusõigumise määramine, juurdepääsude ja tehnovarustuse lahendamise ning keskkonnamõjude seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks. Planeeringuala suuruseks on määratud kokku 3000 m<sup>2</sup>. Detailplaneering algatatakse kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohasena.

### DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE JA KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ALGATAMATA JÄTMINE

Jõelähtme Vallavolikogu võitis 14.02.2024 vastu otsuse nr 178 „Koogi küla Jõeveski tn 7 maaukuse detailplaneeringu algatamine, lähteloesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeringuala hõlmab Koogi küla Jõeveski tn 7 maaukuse (katasitruumusega 24504:008:0416). Planeeritav ala asub Koogi küla lääneosas, Jõelähtme jõe idakaldal. Alale juurdepääs on tagatud eraomandis olevalt Jõeveski tänavalt.

Algatatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Koogi küla Jõeveski tn 7 maaukusele olemasolevat elamut tehindava abihoonete rajamine, selleks Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeritava ala suuruseks on määratud 3200 m<sup>2</sup>. Detailplaneering on kehtivat Jõe-lähtme valla üldplaneeringut muutes.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajaduse tuvastamiseks viidi läbi keskkonnamõju hindamine ja keskkonnamõjuringussüsteemi seadise (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 3–5 estrarat kriitriumitel põhinev eelhindamine, mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb algatada KSH koostamine.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Jõelähtme Vallavalitsus (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelahtme.ee), algataja ja kehtestaja on Jõelähtme Vallavolikogu (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelahtme.ee). Detailplaneeringu koostaja on Viimsi Haldus OÜ (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi Vald, Harjumaa). Detailplaneeringu algatamise korraldusts ja otsusega saab tutvuda Jõelähtme valla kodulehel dokumendiregistris (Jõelähtme.kovrp.ee) ja kaardirakenduses EVALD (http://service.eomap.ee/joelahtmevald/).

### DETAILPLANEERINGUTE LÄHTSEISUKOHTADE JA ESKIISLAHENDUS-TE AVALIKUD VÄLJAPANEKUD JA AVALIKUD ARUTELUD

Usutakse Tammne-Hansu maaukuse detailplaneeringu lähtseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimub 18.03.–01.04.2024 ning avalik arutelu toimub Jõelähtme vallamajas 09.04.2024 kell 14.00.

Usutakse Tammne-Hansu maaukuse detailplaneeringu koostamine algatati 30.11.2023 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 1021. Planeeritav maaukuse (katasitruumusega 24504:004:0135) paikneb Usutkila keskosas. Maardu linna, Muuga sadama ja Muuga raudteegaama vahetus läheduses. Juurdepääs maaukusele on kavandatud aktsiiselsile Tallinna Sadam kuulivalt Nuudi teelt.

Detailplaneeringuga on kavas muuta senine maaukuse maatulundusmaa sihtotstarve tootmismaa sihtotstarbeks, määrata ehitusõigus ja hoonestusõigumise pakkempaneelide paragi ja alajaama hoone rajamiseks, lahendada juurdepääsude ja liikkuskorralduse krundi ning seada keskkonnamõjude planeeritava ala suuruseks on 3,2 ha. Detailplaneeringut menetletakse kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohasena.

Arutelu osalemiseks palume registreerida end hiljemalt 08.04.2024 e-posti aadressil kantsel@joelahtme.ee.

Liivamäe küla Liivaaugu maaukuse detailplaneeringu lähtseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimub 18.03.–01.04.2024 ning avalik arutelu toimub Jõelähtme vallamajas 09.04.2024 kell 15.00.

Planeeringuala hõlmab Liivaaugu maaukuse (katasitruumusega 24504:003:0227) ja Nahkrupiõllu maaukuse (katasitruumusega 24501:001:2229) nr 1100 m<sup>2</sup> ulatuses. Planeeritav ala asub Liivamäe küla lõunaosas, alale juurdepääs on tagatud Saha teelt.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Liivamäe küla Liivaaugu maaukuse jagamine elamumaa kruntideks, moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusõigumise määramine, juurdepääsude ja tehnovarustuse lahendamise ning keskkonnamõjude seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on 3,0 ha.

Detailplaneeringut menetletakse kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohasena.

Arutelu osalemiseks palume registreerida end hiljemalt 08.04.2024 e-posti aadressil kantsel@joelahtme.ee.

Detailplaneeringute avalik väljapanekul olevate materjalidega saab tutvuda avaliku väljapaneku ajal Jõelähtme valla kodulehel (joelahtme.kovrp.ee) ning kaardirakenduses EVALD (http://service.eomap.ee/joelahtmevald/). Jõelähtme vallamajas kohapeal materjalidega tutvumiseks võite eelnevalt ühendust vallavalitsuse planeeringuspetsialistiga: Tiina Skolimovski, telefon 6054855, e-post tiina.skolimovski@joelahtme.ee.

Arvamused ning ettepanekud saata detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks e-posti aadressile kantsel@joelahtme.ee või paberikandjal Jõelähtme Vallavalitsusele aadressil Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, 74202. Jõelähtme vald.

### DETAILPLANEERINGU AVALIKU VÄLJAPANEKU JA AVALIKU ARUTELU TULEMUSED

30. jaanuaril 2024 algusega kell 16.00 toimus Jõelähtme vallamajas Manniva küla Tammemõisa maaukuse ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 18.12.2023–16.01.2024. Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringutele kaks kirjalikku seisukohta. Vallavalitsus on ettepanekule kirjalikult vastanud. Üks ettepanek nägi ette Tammemõisa detailplaneeringus ühisveevärgi liitumispunkti Simo tee kinnistuga piirnevale lõigule, mitte Sootalu tee 17 kinnistu põhjapoolse piiri lähedale ja teine ettepanek puudutas avaliku rahu tagamist detailplaneeringualal ja selle lähiümbruses, mille osas tuleb huviarutajal ja kohalikel elanikel kokku leppida hoolimata detailplaneeringu menetlusest. Esimesest ettepanekust tulenevalt täiendati peale arutelu planeeringumaterjale ja edastati ettepaneku teinutele uuesti seisukohta saamiseks. Planeeringus näidatud variant tugineb valla vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ seisukohal ja võimaldab tagada soovi korral liitumisvõimalused Tammemõisa kinnistule rajatava veevõrguga Sootalu tee kinnistult ning teenib eelnevalt tulenevalt avaliku huvi. Detailplaneeringus on näidatud alternatiivne liitumispunkt Simo teele. Detailplaneeringu tehno võrkude lahendus on põhimõtteline ja liitumispunktide lõplik asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt vajadusele, tehnilistele lahendusetele ning võimalikele kokkulepetele maomanikega. Kuna teise ettepaneku esitaja arutelu ei vihinud, täiendavaid kokkuleppeid ei sõlmitud.

### KENDESTATUD DETAILPLANEERINGUD

Jõelähtme Vallavalitsus on kehtestanud 25.01.2024 korraldusega nr 81

Ülgase küla Kure tee 30 maaukuse ja lähiala detailplaneeringu. Ülgase küla Kure tee 30 maaukuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 07.07.2022 korraldusega nr 617. Kure tee 30 maaukuse (katasitruumuse: 24501:001:1903) asub Ülgase küla edelapoolises osas. Planeeritavat maaukust ümbritsevad Kure tee 5, Kure tee 37, Kure tee 47 ja Kuresilma tee 4 maaukused.

Detailplaneeringuga jaotatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Kure tee 30 maaukuse maatulundusmaa sihtotstarbega ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele määratakse ehitusõigus ühe kuni 1 maapealse korrusega abihoonete ja kahe kasvuhoonete rajamiseks. Abihoonete suurim lubatud ehitusala pind on 40 m<sup>2</sup>, harja suurimaks kõrguseks 5 m olemasolevast maapinnast. Hoonestusala on määratud lähtuvalt olemasolevast olukorrast. Üldjuhul on määratud hoonestusala kaugus 4 m krundipiirist. Kõik hoonestusalalet välja jäävad hooned on ette nähtud lammutada või tõsta ümber hoonestusalas. Seadustada on võimalik vaid hoonestusalalet jäävaid ehitisi, mis on kooskõlas kehtestatud detailplaneeringu nõuetega.

Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis olevalt Kure teelt läbi eratee kruntide. Erateele on planeeritud servituudi seadmisega vajatuid.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane kuna senist maakaasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve. Tegemist on aiamaade piirkonnaga, kus planeeringuga määratakse ehitusõigus, mis loob eeldused ja annab ehitusmahud ja nõuded juba olemasolevate ehitiste seadustamiseks; arvestades varem väljakujunenud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi.

Jõelähtme Vallavalitsus on kehtestanud 25.01.2024 korraldusega nr 82

Ülgase küla Pispilpa maaukuse detailplaneeringu. Ülgase küla Pispilpa maaukuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 25.03.2021 korraldusega nr 280.

Pispilpa maaukuse (katasitruumuse: 24504:004:1064) asub Ülgase külas Kure tee ääres. Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt Kure teelt.

Detailplaneeringuga jaotatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Pispilpa maaukuse maatulundusmaa sihtotstarbega ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, kus moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele määratakse ehitusõigus ühe kuni 1 maapealse korrusega abihoonete ja kahe kasvuhoonete rajamiseks. Abihoonete suurim lubatud ehitusala pind on 40 m<sup>2</sup>, harja suurimaks kõrguseks 5 m olemasolevast maapinnast. Hoonestusala on määratud lähtuvalt olemasolevast olukorrast. Üldjuhul on määratud hoonestusala kaugus 4 m krundipiirist. Kõik hoonestusalalet välja jäävad hooned on ette nähtud lammutada või tõsta ümber hoonestusalas. Seadustada on võimalik vaid hoonestusalalet jäävaid ehitisi, mis on kooskõlas kehtestatud detailplaneeringu nõuetega.

Planeeringualal on juurdepääs munitsipaalomandis olevale Kure teele läbi eratee kruntide. Erateele on planeeritud servituudi seadmisega vajatuid. Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane kuna senist maakaasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja säilib senine maatulundusmaa sihtot-

starve. Tegemist on aiamaade piirkonnaga, kus planeeringuga määratakse ehitusõigus, mis loob eeldused ja annab ehitusmahud ja nõuded juba olemasolevate ehitiste seadustamiseks; arvestades varem väljakujunenud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi.

Jõelähtme Vallavalitsus on kehtestanud 08.02.2024 korraldusega nr 127

Liivamäe küla Oru tee 7 maaukuse ja lähiala detailplaneeringu.

Liivamäe küla Oru tee 7 maaukuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati 25.02.2022 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 192.

Planeeritav Oru tee 7 maaukuse (katasitruumusega 24504:003:0185) asub Liivamäe küla lõunaosas, juurdepääsuga avalikult kasutatavalt Oru teelt, läbi Augu, Vanssauna tee, Vanssauna tee T1 ja Oru tee 9 maaukuste. Planeeringualasse on osaliselt haaratud Uuesauna põik tee (katasitruumusega 24501:001:1595), Vanssauna tee T1 maaukuse (katasitruumusega 24504:003:0634) ja Oru tee 7 maaukuse (katasitruumusega 24504:003:0601). Planeeritava ala suuruseks kokku määrati 2,1 ha.

Planeeritav Oru tee 7 maaukuse jagatakse kokku kaheksaks krundiks: seitsmeks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Oru tee 7 maaukuse olemasolevate hoonete teenindamiseks on moodustatud krunt suurusega 7160 m<sup>2</sup>. Uute moodustatavate üksikelamute kruntide suurus on 1500 m<sup>2</sup>, paarsiselamul 3000 m<sup>2</sup>. Üks transpordimaa krunt moodustatakse Oru tee 7 maaukusest, sinna kavandatava sõidutee ja kergliiklustee rajamise eesmärgil. Oru tee 9 maaukusest eraldatakse transpordimaa krunt olemasoleva sõidutee teenindamiseks.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane. Arutud asukohtas pere-, paaris- ja ridaelamute ning neid teenindavate abihoonete planeerimine on kooskõlas nii kehtiva üldplaneeringuga kui ka Jõelähtme valla arenguperspektiividega. Tegemist on elamu- ja abihoonetega, kus planeeritavate kavandatud sobitub lähialasse ning järgib varem väljakuulunud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi. Planeeringu lahendus ei moonuta väljakujunenud ruumilist keskkonda ning jätkab Liivamäe küla liseeloomuliku elukeskkonna kujunemist. Detailplaneeringu realiseerimise ga viiakse ellu üldplaneeringu eesmärgid ja Jõelähtme vald saab endale juurde elanikke, mis on samuti üks valla arengueesmärkidest.

Kehtestamise korraldustega saab tutvuda Jõelähtme valla kodulehel dokumendiregistris (Jõelähtme.kovrp.ee) ja kaardirakenduses EVALD (http://service.eomap.ee/joelahtmevald/).

### DETAILPLANEERINGU OSALISE KEHTETUKS TUNNISTAMISE EELNÕU AVALIK VÄLJAPANEK

Ülgase küla Karneeme kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetus tunnistamine kanalistsiooni lahenduse osas.

Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 otsusega nr 72 kehtestati Ülgase küla Karneeme kinnistu koos juurdepääsuteedega detailplaneering, millele ga kavandati Karneeme kinnistu jagamine ja kolme elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine. Elamumaa kruntidele nähti ette ühe elamu ja abihoonete rajamine. Planeeritava ala suuruseks oli 6,92 ha. Detailplaneering on maakorralduslike otsuste osas eelu viitud. Rannametsa ja Roometsa maaukuseste omanik esitas Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega palus Ülgase küla Karneeme kinnistu detailplaneeringu kehtetus tunnistada Rannametsa ja Roometsa maaukuseste kanalistsioonilahenduse osas, kuna soovib Roometsa katasitruumusele kavandatud biopuhasti. Valilavaltususele on esitatud ka kinnistu kanalistsiooni projekt, mis kinnitab biopuhasti rajamise võimalikkust. Vallavalitsus peab otstarbekaks tunnistada detailplaneeringu kanalistsioonilahenduse kehtetus kogu planeeringualal. Eelnõu avalik väljapanek toimub 18.03.2024 – 01.04.2024 Jõelähtme valla kodulehel.

### PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE AVALIKUD VÄLJAPANEKUD

Kallavere küla Sõstra tee 23 maaukusele projekteerimistingimuste väljastamine eelnõu avalik väljapanek toimub valla kodulehel 04.03.–17.03.2024.

Kallavere küla Sõstra tee 23 maaukuse osas kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483 kehtestatud Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaukuse detailplaneering. Projekteerimistingimustega soovitakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 3 alusel abihoonete lubatud kõrgust suurendada kuni 10 protsendi ulatuses ja täpsustada ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 4 alusel detailplaneeringu järgseid arhitektuurilisi, ehituslikke tingimusi ehk muuta abihoonete lubatud ehitisealast pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatuid ehitisealuse pindala arvelt.

Ülgase küla Sane tee 4 maaukusele projekteerimistingimuste väljastamine eelnõu avalik väljapanek toimub valla kodulehel 04.03.–17.03.2024. Ülgase küla Sane tee 4 maaukuse osas kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 kehtestatud Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneering. Projekteerimistingimustega soovitakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 3 alusel abihoonete lubatud kõrgust suurendada kuni 10 protsendi ulatuses ja täpsustada ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 4 alusel detailplaneeringu järgseid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta abihoonete lubatud katusekalde vahemikku.

Manniva küla, Sootalu tee 11 maaukusele projekteerimistingimuste väljastamine eelnõu avalik väljapanek toimub valla kodulehel 04.03.–17.03.2024.

Manniva küla Sootalu tee 11 maaukuse osas kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 10 kehtestatud Manniva küla Sootalu maaukuse detailplaneering. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 4 alusel detailplaneeringu järgseid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk hoonetele lubatud katusekalde vahemikku.

Projekteerimistingimuste eelnõud on kättesaadavad Jõelähtme valla kodulehel. Projekteerimistingimuste eelnõu osas on võimalik esitada kirjalikke seisukohti kuni 17.03.2024, a vallavalitsuse e-posti aadressil kantsel@joelahtme.ee (või postiaadressil Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202).