

JÕELÄHTME VALLA- VALITSUS TEATAB

DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE



Jõelähtme Vallavalitsus võitis 02.11.2023 vastu korralduse nr 933 „Ülgase küla Mäe maaukuse detailiplaneeringu algatamine ja lähteteesandele kinnitamine”.

Mäe maaukuse (Katastritunnus: 24504:004:0274) asub Ülgase küla edelaosas, ümbritsetuna teistest alandusühtistute maaukustest, millede maadel on menetluses olevad või juba menetluses läbinud ja keh-
testatud detailiplaneeringud.

Detailiplaneeringu eesmärgiks on Mäe maaukuse jagamine maatulundusma ja transpordima krunnideks, ehitusõiguse ja hoonestus-tingimuste määramine maatulundusmaad teenindavaie abihoonete ka-
vandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamise ja keskkon-
natingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Pla-
neeringu alla suuruselt on määratud ca 3,2 ha.

Detailiplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja säilib se-
nie maatulundusmaa sihtotstarve.

DETAILPLANEERINGUTE ALGATAMINE JA KESKKONNA-
MÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ALGATAMATA JÄTMINE

Jõelähtme Vallavolikogu võitis 16.11.2023 vastu otsuse nr 160 „Jäivamäe küla Uue-Suureküvi maa-ala detailiplaneeringu alga-
tamise, lähteteesandele kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise”.

Planeeringuala hõlmab maaukused Uue-Suureküvi tee 1 (Katastritunnus: 24504:003:0885), Uue-Suureküvi tee 2 (Katastritunnus: 24504:003:0886), Uue-Suureküvi tee 4 (Katastritunnus: 24504:003:0887), Uue-Suureküvi tee 6 (Katastritunnus: 24504:003:0888), Uue-Suureküvi tee 8 (Katastritunnus: 24504:003:0889), Uue-Suureküvi tee 10 (Katastritunnus: 24504:003:0890), Küüni tee 3 (Katastritunnus: 24501:001:2703) ning osaliselt Uue-Suureküvi tee (Katastritunnus: 24504:003:0900), Küüni tee (Katastritunnus: 24501:001:0656) ja Küüni tee (Katastritunnus: 24504:003:0817). Planeeringuala asub Jäivamäe küla kirdeosas Tor-
mi tee ja Küüni tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on Tor-
mi teelt. Planeeritava ala suurusks on ca 2,5 ha.

Detailiplaneeringu eesmärgiks on osaliselt üle planeerida Jõeläht-
me Vallavolikogu 29.07.2008 otsusega nr 380 kehtestatud „Jäivamäe
küla Uue-Suureküvi maa-ala detailiplaneering Uue-Suureküvi I ja
Uue-Suureküvi II maaukuse osas”, sh ehitusõiguse ja hoonestus-
tingimuste määramine ridaelamute ja abihoonete rajamiseks, juurdepää-
su ja tehnovarustuse lahendamise ning tingimuste seadmine planeer-
inguga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuga nähakse ette juba pla-
neeritud Uue-Suureküvi teega külgnevatel krunnidel ridaelamute ehi-
tamine võib olla põhjendatud kuna luuakse täiendavaid elukohti
olemasoleva külaekskusega vahetult külgnevale alale ja piirkonna-
kus kehtiva detailiplaneeringu alusel on rajamiste teedeõigustik ning
alustarve on eluhoonete rajamist. Piirkonna läheduses on kättesaad-
vad töökohad, rekreatsioonialad, kool ja lasteaed. Algatava detaili-
planeeringu alla vahetus läheduses Suureküvi teel on ridaelamukrun-
nid, mille hoonestusühendus on sarnane kavandatavaga, seega järgiti
planeeringuga kavandatav piirkondlikku hoonestuslaadi.

Üldplaneeringut muutuva detailiplaneeringu keskkonnamõju stra-
teegilise hindamise (edaspidi KSH) vajaduse tuvastamiseks viidi läb-
bi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamisüsteemi seaduse
(edaspidi KEHIS) § 33 lõigetes 3–5 esitatud kriteeriumitel põhinev
eelhindamine, mille kohaselt KSH läbiviimine detailiplaneeringu koos-
tamisel ei ole vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eelda-
tavalt olulist keskkonnamõju. Eelhinnaangus on välja toodud soovita-
vad meetmed keskkonnamõju leevendamiseks, millega tuleb planeer-
ingut koostamisel arvestada. Kui detailiplaneeringu koostamise käi-
gus selgub KSH vajadus, tuleb algatada KSH koostamine.

Detailiplaneeringu koostamise korraldaja on Jõelähtme Vallavalit-
sus (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelaeht-
me.ee), algataja ja kehtestaja on Jõelähtme Vallavolikogu (Postija-
ma tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelaehtme.ee) ning
koostaja Optimal Projekt OÜ (Keemia tn 4, Tallinn, 10615).

Jõelähtme Vallavolikogu võitis 16.11.2023 vastu otsuse nr 159
„Neeme küla Ajatagus tee 30 maaukuse detailiplaneeringu al-
gatamine, lähteteesandele kinnitamine ja keskkonnamõjude stra-
teegilise hindamise algatamata jätmise”.

Planeeringuala hõlmab Neeme küla Ajatagus tee 30 maaukuse
(Katastritunnus 24505:001:0326). Planeeritav maaukuse paikneb Nee-
me küla tihedasustusalal, miljõväärtuslikus piirkonnas. Planeeringu-
ala suurusks määratakse ca 4600 m².

Detailiplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ajatagus tee 30 maa-
aukuse jagamine kaheks elamunuma ja üheks transpordima sihtotstar-
bega krunniks, elamukrunnidele ehitusõiguse määramine ühe elamu-
ja neid teenindavaie abihoonete rajamiseks. Planeeringuga tuleb la-
hendada juurdepääsud ja tehnovarustus, väijja töötada haljastuse ja
heakorra põhimõtted ning keskkonnamõjuhindamise seadmine planeer-
inguga kavandatu elluviimiseks

Detailiplaneeringu algatamise taotlus sisaldab kehtiva üldplaneer-
inguga muutmise ettepanekut üldplaneeringuga määratud krunnide suu-
ruse ja elamute omavahelise kauguse osas.

Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna moodustatavate
väljakuinenud elamukrunnide suuruselt ja kus elamu paiknevad
üksksteise lähemal kui üldplaneeringus ette nähtud. Kavandatavate
krunnide suuruselt ja paigutus sobitub hästi olemasolevale samalaaade-
le, suhteliselt väikeste eranditega hoonestatud krunnide hulka. Jär-
gides piirkonnas väljakuinenud hoonestuse struktuuri. Siis saab oma-
korda järeltada, et algatava detailiplaneeringuga kavandatu ei kah-
justa küla miljõväärtuslikku keskkonda, ega moonuta piirkonnale
iseloennulikkku struktuuri.

Üldplaneeringut muutuva detailiplaneeringu keskkonnamõju stra-
teegilise hindamise (edaspidi KSH) vajaduse tuvastamiseks viidi läb-
bi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamisüsteemi seaduse
(edaspidi KEHIS) § 33 lõigetes 3–5 esitatud kriteeriumitel põhinev
eelhindamine, mille kohaselt KSH läbiviimine detailiplaneeringu koos-
tamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei
kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kui detailiplaneeringu koos-
tamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb algatada KSH koostamine.

Detailiplaneeringu koostamise korraldaja on Jõelähtme Vallavalit-
sus (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelaeht-
me.ee), algataja ja kehtestaja on Jõelähtme Vallavolikogu (Postija-
ma tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelaehtme.ee) ning
koostaja ConArte OÜ (Peevälja pst 5, Tallinn, 13619).

Detailiplaneeringute algatamise korralduse ning otsustega saab
tutvuda Jõelähtme valla kodulehel dokumendiregistris (joelaehtme.
kovi.ee) ja kaardirakenduses EYALD ([http://service.eomap.ee/
joelaehtmevald/](http://service.eomap.ee/joelaehtmevald/)).

Manniva küla Tammenõiva kinnistu ja lähiala detailiplaneeringu
keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruande nõuetele vas-
tavaks tunnistamine ning detailiplaneeringu vastuvõtmine ja ava-
likule väljapanekule suunamine

Manniva küla Tammenõiva kinnistu ja lähiala detailiplaneeringu
avaliik väljapanek toimub 18.12.2023–16.01.2024 ning avalik arute-
lu toimub Jõelähtme vallamajas 30.01.2024 kell 16:00.

Manniva küla Tammenõiva kinnistu ja lähiala detailiplaneeringu
koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 otsusega nr
140.

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Manniva küla loodeserval
ning selle suurus on ca 23 ha. Juurdepääs alale toimub olemasolevalt
avaliiku kasutusega Siimo teelt.

Planeeringuala moodustavad maaukused Tammenõiva (Katastritun-
nus 24501:001:0544) ja Tammenõiva (Katastritunnus
24501:001:0543), mis moodustavad ühe kinnistu. Vahukari (Katastritun-
nus 24504:004:0260) ning Siimo tee (Katastritunnus:
24501:001:0576).

Detailiplaneeringuga muudetakse Tammenõiva kinnistu sihtotstar-
ve ärimaaks, taotleatakse ranna ehituskeeluvõhndi vähendamist, nä-
hakse ette ehitusõiguse majutusasutuse ja äriotstarbeliste ehitiste ning
neid teenindavaie rajatiste rajamiseks ning muudatakse Vahukari maa-
aukuse sihtotstarve elamumaaks ning nähakse ette ehitusõigus Vahu-
kari maaukusele elamu ja abihoonete rajamiseks. Lisaks antakse de-
tailiplaneeringuga hoonestustingimused, tehnovõrkudega varustami-
ne ja seatakse keskkonnamõjuhindamise planeeringuga kavandatu ellu-
viimiseks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohaselt ei kaas-
ne detailiplaneeringuga kavandatava tegevusega olulisi tugeva nega-
tiivse mõjuga aspekte. Kõikide alternatiivide korral on võimalik olu-
lisi negatiivseid mõjusid leevendada või vältida.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohaselt tuleb
planeeringuala seirata joogivee kvaliteeti ja läbi viia ehitusjärgne
radoonitaseme mõõtmine kavandatavas peahoones. Planeeringuala-
hendust on seiremeetmete osas täiendatud.

Detailiplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Jõelähtme valla
üldplaneeringu muutmiseks määrates looduslikule alale ärimaa siht-
otstarbe, mis tagaks majutushoone rajamise võimaluse. Detailipla-
neeringuga tehakse ranna ehituskeeluvõhndi vähendamise ettepanek.
Antud juhul võib üldplaneeringu muutmise olla põhjendatav avaliku
huviaga, kuna turismi arendamine võimaldab majanduslikult soikunud
piirkonda elustada, annab kohalikele inimestele tööd ning on oluline
regionaalse arengu käivitajaks.

Detailiplaneeringu koostamise korraldaja on Jõelähtme Vallavalit-
sus (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelaeht-
me.ee), algataja ja kehtestaja on Jõelähtme Vallavolikogu (Postija-
ma tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelaehtme.ee) ning
koostaja Ekseeder OÜ (Kuldnooka tn 11-12, Tallinn, 10619).

Aruetel osalemiseks palume registreerida end hiljemalt 26.01.2024
e-posti aadressil kantsilei@joelaehtme.ee.

Detailiplaneeringu avaliku väljapanekul olevate materjalidega
ning keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruandega saab tut-
vuda avaliku väljapaneku ajal Jõelähtme valla kodulehel (joelaehtme.
kovi.ee) ning kaardirakenduses EYALD ([http://service.eomap.ee/
joelaehtmevald/](http://service.eomap.ee/joelaehtmevald/)). Jõelähtme vallamajas kohapeal materjalidega
tutvumiseks võtke eelnevalt ühendust vallavalitsuse
planeeringuspetsialistiga: Maike Heido, telefon 603 4851, e-post [mai-
ke.heido@joelaehtme.ee](mailto:maike.heido@joelaehtme.ee).

Aruannused ning ettepanekud saata detailiplaneeringu avaliku väl-
japaneku jaoksul e-posti aadressile kantsilei@joelaehtme.ee või
pädekerandjal Jõelähtme Vallavalitsusele aadressil Postijaama tee 7,
Jõelähtme küla, 74202, Jõelähtme vald.

DETAILPLANEERINGUTE OSALISE KEHTETUKS TUNNISTA-
MISE EELNÕUDE AVALIKUD VÄLJAPANEKUD

Jõelähtme Vallavolikogu 28.04.2011 otsusega nr 172 kehtestatud
Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala detailiplaneeringu osa-
line kehtetuks tunnistamine

28.04.2011 otsusega nr 172 kehtestati Manniva külas asuva AS
EGCC maa-ala detailiplaneering, millega nähti ette Jägala-Jõesuu puh-
ke- ja sportikompleksi detailiplaneeringu muutmise Odra tee 1–6,
Odra tee 8, Odra tee 10, Kivikirve tee 2–7, Kivikirve tee 9–13 ja Tu-
lerana tee äärsese krunnide ehitusõiguse osas ja varemplaneeritud elamu-
alade laienduse uue üksikelamu krunni kavandamine Tuleraa tee
1. Kivikirve tee 2b maaukuse omanikud Jõelähtme Vallavalitsusele
avalduse, millega paluvad Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala
detailiplaneeringu kehtetuks tunnistada Kivikirve tee 2b maaukuse
osas, kuna soovivad katastritüksel olemasolevat hoonet laiendada,
mida kehtiv detailiplaneering ei võimalda. Eelnõu avalik väljapanek
toimub 11.12.2023 kuni 27.12.2023 Jõelähtme valla kodulehel.

Jõelähtme Vallavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 268 kehtestatud
Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala detailiplaneering Kivi-
kirve tee 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, Ristikangru tee 29,31, 33, 35,
37, 39 ja Golf Marina 3 kinnistute osas osaline kehtetuks tunnis-
tamine

Jõelähtme Vallavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 268 kehtestati
Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala detailiplaneering Kivikirve
tee 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, Ristikangru tee 29,31, 33, 35, 37, 39 ja
Golf Marina 3 kinnistute osas, millega nähti ette Jägala-Jõesuu puh-
ke- ja sportikompleksi detailiplaneeringu muutmise nimetatud kin-
nistutel. AS EGCC maa-ala algse Jägala-Jõesuu puhke- ja sporti-
kompleksi detailiplaneeringu alla on korduvat üle planeeritud ning
taotleldud on planeeringute kehtetuks tunnistamist mitmete üksikute
kinnistute kaupa. Eelnevalt tulenevalt põõrdus vallavalitsus kinnis-
tute omanike poole ettepanekuga tunnistada detailiplaneering kehte-
tuks neli krunnivahet maaukusest. Kivikirve tee 26 maaukuse oma-
nikud esitasid Jõelähtme Vallavalitsusele pöördumise, milles nõustu-
vad detailiplaneeringu kehtetuks tunnistamisega Kivikirve tee 26 maa-
aukuse osas. Eelnõu avalik väljapanek toimub 11.12.2023 kuni
27.12.2023 Jõelähtme valla kodulehel.

Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2014 otsusega nr 58 kehtestatud
Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala ja Jõelähtme küla Al-
likamäe ning Ellandvahe maaukuse detailiplaneeringu osaline
kehtetuks tunnistamine

Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2014 otsusega nr 58 kehtestati
Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala ja Jõelähtme küla Allikamäe
ning Ellandvahe maaukuse detailiplaneering, millega nähti ette Jäg-
gala-Jõesuu puhke- ja sportikompleksi detailiplaneeringu muutmise
nimetatud kinnistutel. AS EGCC maa-ala algse Jägala-Jõesuu puh-
ke- ja sportikompleksi detailiplaneeringu alla on korduvat üle planeer-
itud ning taotleldud on planeeringute kehtetuks tunnistamist mitmete
üksikute kinnistute kaupa. Eelnevalt tulenevalt põõrdus vallavalitsus
kinnistute omanike poole ettepanekuga tunnistada detailiplaneering
kehtetuks neli krunnivahet maaukusest. Ristikangru tee 17, Ristikang-
ru pöik 3 maaukuse omanik esitasid Jõelähtme Vallavalitsusele pöö-
rdumise, milles nõustuvad detailiplaneeringu kehtetuks tunnistamisega
Ristikangru tee 17, Ristikangru pöik 3 maaukuse osas. Eelnõu
avaliik väljapanek toimub 11.12.2023 kuni 27.12.2023 Jõelähtme val-
la kodulehel.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE AVALIKUD VÄLJAPANEKUD
Ihasalu küla Ihasalu pöik 21 maaukusele projekteerimistingi-
musse väljastamise eelnõu avalik väljapanek toimub valla kodulehel
04.12.–17.12.2023.

Ihasalu küla Ihasalu pöik 21 maaukusele sooviakse püstitada abi-
hoone. Valla üldplaneeringu kohaselt asub maaukuse detailiplaneeringu
koostamise kohustusega tihedasustusalal, kuhu on võimalik planeer-
imissaaduse § 125 lg 5 alusel anda ehitusõigus detailiplaneeringu ase-
mel projekteerimistingimustega.

Neeme küla Untaugu tee 17 maaukusele projekteerimistingimus-
te väljastamise eelnõu avalik väljapanek toimub valla kodulehel
04.12.–17.12.2023.

Neeme küla Untaugu tee 17 maaukusele sooviakse laiendada ole-
masolevat üksikelamut üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud maa-
hust. Valla üldplaneeringu kohaselt asub maaukuse detailiplaneeringu
koostamise kohustusega tihedasustusalal, kuhu on võimalik planeer-
imissaaduse § 125 lg 5 alusel anda ehitusõigus detailiplaneeringu ase-
mel projekteerimistingimustega.

Uusküla Siidisaba tee 2 maaukusele projekteerimistingimuste
väljastamise eelnõu avalik väljapanek toimub valla kodulehel
04.12.–17.12.2023.

Uusküla Siidisaba tee 2 maaukusele sooviakse laiendada olemas-
olevat abihoonet üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.
Valla üldplaneeringu kohaselt asub maaukuse detailiplaneeringu koos-
tamise kohustusega tihedasustusalal, kuhu on võimalik planeerimis-
saaduse § 125 lg 5 alusel anda ehitusõigus detailiplaneeringu asemel
projekteerimistingimustega.

Projekteerimistingimuste eelnõud on kättesaadavad Jõelähtme
valla kodulehel. Projekteerimistingimuste eelnõude osas on võima-
lik esitada kirjalikke seisukohti kuni 17.12.2023, a vallavalitsuse
e-posti aadressil kantsilei@joelaehtme.ee (või postiaadressil
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202).

REKLAAMPINNNA BRONEERIMINE JA TEADEDE EDASTAMINE myyk@harjuelu.ee