



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

18. jaanuar 2024 nr 172

Ruu küla Seene ja Kõrre maaüksuste detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Ruu küla Seene ja Kõrre maaüksuste detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 15.12.2022 otsusega nr 93 „Ruu küla Seene ja Kõrre maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eesmärgiga jagada kinnistud elumumaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata kavandatavatele elumumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelumute, ridaelamute ja abihoonete rajamiseks, kavandada kruntide juurdepääsud ja tehnovarustuse lahendus ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Ruu küla läänepiiril Ruu – Ihasalu maantee ja Jõesuu lahe vahelisel alal ning selle suurus on ca 11,2 ha. Juurdepääs alale toimub olemasolevalt avaliku kasutusega riigi kõrvalmaanteelt nr 11262 Ruu – Ihasalu tee.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja planeeringu koostaja OÜ Head on 13.12.2022 sõlminud detailplaneeringu koostamiseks finantseerimise õiguse üleandmise lepingu nr 2-12-12/20-2022.

Detailplaneeringu algatamisest ning planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku toimumisest teatati 03.02.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ja jaanuaris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 307. Puudutatud isikuid teavitati algatamisest vallavalitsuse 11.01.2023 kirjadega nr 6-4/159, 6-4/160 ja 6-4/161 ning avalikust väljapanekust 30.01.2023 kirjadega nr 6-4/547 ja 6-4/548 ning 31.01.2023 kirjaga nr 6-4/619.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 13.02.–14.03.2023. Eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitasid planeeringulahenduse osas ettepanekuid Transpordiamet, kellele vallavalitsus vastas 17.03.2023 kirjaga nr 6-4/619-3, Riigimetsa Majandamise Keskus, kellele vallavalitsus vastas 17.03.2023 kirjaga nr 6-4/619-4 ning Jägala Energy OÜ, kellele vallavalitsus vastas 17.03.2023 kirjaga nr 6-4/1490-1.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus Jõelähtme vallas 21.03.2023. Sellest teatati 23.02.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ja veebruaris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 308. Puudutatud isikuid teavitati arutelu vallavalitsuse 08.03.2023 kirjadega nr 6-4/1713, 6-4/1714 ja 6-4/1715. Arutelul viibisid Riigimetsa Majandamise Keskuse ja Jägala Energy OÜ esindajad.



Detailplaneering on kooskõlastatud Terviseametiga (04.10.2023 nr 9.3-1/23/6111-2), Päästeametiga (28.08.2023) ja Transpordiametiga (20.08.2023 nr 7.2-2/23/892-7) ning tuginedes Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 24.10.2023 kirjale nr 14-3/2377-1 Maa-ametiga (09.11.2023 nr 6-3/23/589-6) ja Keskkonnaametiga (23.11.2023 nr: 6-2/23/21564-2). Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate osauhinguga Elektrilevi (10.10.2023 nr 9464147363) ja Loo Vesi OÜ (28.11.2023).

Planeeritav ala, detailplaneeringu lahendus ja meetmed keskkonnamõjude vähendamiseks

Planeeringuala hõlmab Ruu küla Seene (katastritunnus 24504:008:0239; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 5,62 ha) ja osaliselt Kõrre maaüksust (katastritunnus 24504:008:0233; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 10,01 ha).

Detailplaneeringuga nähakse ette kinnistute jagamine elamumaa sihtotstarbe kruntideks ning kavandatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute, ridaelamute ja abihoonete rajamiseks, kruntide juurdepääsude ja tehnovarustuse lahenduse kavandamine ning keskkonnanõuete seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Ruu küla Kõrre maaüksusel kehtiva Kõrre kinnistu detailplaneeringuga kavandati 27 elamumaa krunti, neli sotsiaalmaa, kaks tootmismaa krunti ning üks avaliku kasutusega transpordimaa krunt. Seene maaüksusel kehtiv detailplaneering puudub. Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse osaliselt muuta Ruu küla Kõrre maaüksusel kehtiva Kõrre kinnistu detailplaneeringuga määratud kruntide piire, hõlmates osa Kõrre maaüksusest. Koos juba varem kehtestatud Kõrre maaüksuse planeeringu alusel katastrisse kantud elamukruntidega hakkaks piirkonnas asuma kokku 65 elamuühikut, käesoleva planeeringualal 46 elamuühikut (kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud 19 üksikelamukrunti ja käesoleva detailplaneeringuga kavandatud 21 üksikelamukrunti ning 4 ridaelamukrunti, kokku 25 ridaelamuboksiga). Lisaks nähakse ette teemaakrundid (Pos 3, 28, 29, 30 ja 31) ja kanali äärde avalikult kasutatav maariba (krunt Pos 6), kuhu kavandatakse ümbruskonnaga ühenduses olev valgustamata jalgrada.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses, puhkemajanduspiirkonna ettepanekuga hõlmatud alal Seene maaüksuse osas looduslikul, metsaga kaetud alal. Uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse, see tähendab uutel tiheasustusaladel, ei tohi elamukruntide suurus olla alla 3000 m² ja elamute vähim vahekaugus on 25 m, hoonestuse paiknemine peab sobima siin ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisiga. Metsaalal ei tohi elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja elamute vähim vahekaugus on 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 muutmise võib olla põhjendatud, kuna piirkonna olemasoleva asustusstruktuuri moodustavad Kõrre kinnistu detailplaneeringuga moodustatud elamumaa kinnistud suurusega 2000 – 3500 m² ning elamud asetsevad üksteisele lähemal kui 50 m. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada maksimaalse olemasoleva haljastuse säilitamise vajadusega ning näha ette raie võimalust vaid hoonestusalal ja juurdepääsuteede ulatuses. Riigi üldlõikele 1 kohaselt on 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 tiheasustusale, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamu maa.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Ruu küla Seene ja Kõrre maaüksuste detailplaneeringu (koostaja OÜ Head) 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 Ruu küla Seene ja Kõrre maaüksuste detailplaneeringu (koostaja OÜ Head) ning suunata avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud> ja Jõelähtme vallas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

