



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

16. jaanuar 2025 nr 226

Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Saha küla lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 12.10.2023 otsusega nr 149 „Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ Juku In OÜ (*edaspidi huvitatud isik*) esitatud taotluse alusel.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja sõlmisid 21.03.2023 kolmepoolse lepingu nr 2-12.12/42-2023 detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks.

Jõelähtme Vallavalitsus ja huvitatud isik sõlmisid 21.09.2023 detailplaneeringu algatamise eelse lepingu nr 2-12.12/50-2020, milles on kokkulepitud mh, et huvitatud isik võõrandab Kirde-Alma katastriüksuse arvelt moodustatava transpordimaa krundi peale eratee projektikohast ümberehitamist vallale tasuta. Detailplaneeringuga moodustatud elamumaa kruntidele ei saa esitada ehitusloa taotlusi hoonete rajamiseks enne, kui kruntide teenindamiseks on vajalik infrastruktuur nõuetekohaselt välja ehitatud.

Detailplaneeringu algatamisest, lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust teatati 27.10.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobri kuu 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 316. Puudutatud isikuid teavitati 27.12.2023 Jõelähtme Vallavalitsuse kirjaga nr 6-4/6325 ning ameteid 29.12.2023 kirjaga nr 6-4/6357.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 08.01.–06.02.2024 ning avalik arutelu viidi läbi Jõelähtme vallas 13.02.2024. Eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitas planeeringu lahendusele kirjalikud vastuväiteid puudutatud isikuna Väike-Pullimäe ja Suur-Pullimäe maaüksuste omanik. Jõelähtme Vallavalitsus esitas selgitused vastuväidetele 07.02.2024 saadetud kirjaga nr 6-4/5592-3 ja täpsustas veelkord avaliku arutelu aega ja kohta. Vastuväiteid esitanud isik avalikul arutelul ei osalenud. Hilisemal kohtumisel 14.02.2024 vastuväiteid esitanud isik luges talle antud selgitusi piisavaks ja nõustus eskiisi staadiumis välja töötatud detailplaneeringu lahendusega ning planeeringu koostamise jätkamisega.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (16.05.2024), Maa-ameti (15.11.24) ja Terviseametiga (20.11.2024). Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajaga, osahinguga Elektrilevi (26.04.2024). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud puudutatud isikud ja huvitatud isik.



Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 04.09.2024 kirjaga nr 6-4/4296 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes oma 10.10.2024 saadetud kirjaga pidas vajalikuks kooskõlastada detailplaneeringut täiendavalt Maa-ametiga ja Terviseametiga.

Planeeringu lahendus

Planeeritavasse alasse on haaratud alljärgnevad maaüksused: Ida-Alma (katastritunnusega 24501:001:1840, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 7174 m²); Kirde-Alma (katastritunnusega 24501:001:2230, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 2.08 ha); osa munitsipaalomandis olevast Nurme tee lõik 1 maaüksusest (katastritunnusega 24501:001:1837, sihtotstarbega 100% transpordimaa, suurusega ca 1200 m²). Juurdepääs maaüksustele on tagatud munitsipaalomandis olevalt Nurme tee lõik 1 teelt.

Maaüksused paiknevad Saha küla põhjaosas, ümbritsetuna hoonestatud Nurme ja Väike-Pullimäe maaüksustest ja hoonestamata Suur-Pullimäe, Alma ja Põhja-Alma maaüksustest. Lõunast ja läänest piirneb Ida-Alma maaüksus Rebala muinsuskaitsealaga. Kirde-Alma maaüksuse kirdenurka ulatub maakonnaplaneeringu kohane rohevõrgustik (T9). Maakonnaplaneeringu kohaselt ei tohi rohevõrgustiku funktsioneerimiseks looduslike alade osatähtsus tuumalas langeda alla 90%. Planeeritavast alast moodustab rohevõrgustikuga kattuvus osa, mis ei mõjuta rohevõrgustiku funktsioneerimist olulisel määral. Loodusliku ala vähenemine on minimaalne, rohevõrgustiku alale hooned ja piirdeid ei kavandata.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud ettepanek jagada Kirde-Alma maaüksus kaheks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks ning muuta Ida-Alma maaüksuse sihtotstarve elamumaaks. Moodustatavatele elamumaa kruntidele on ette nähtud rajada kokku 4 eraldiseivat hoonet- üks elamu ja kolm abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 500 m². Elamu maksimaalseks kõrguseks on kavandatud kuni 9m ja abihoonetel kuni 6m.

Planeeringualasse haaratud sõidutee nähakse ette rekonstrueerida min 4,5 m laiusena, tolmuvaaba kattega (nt freeskate ja 2x pindamine), sealjuures peab sõidutee konstruktsioon kandma ka prügiveo- ja päästemasinate raskust.

Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt paiknevad planeeritavad maaüksused hajaasustuses, põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal ja, millega on sätestatud, et ühe eluasemekoha või kuni kolmest krundist moodustuva hoonegrupi omavaheline vahekaugus peab olema 200 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala hajaasustusalale, millele maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud.

Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksustele kavandatud kolmene hoonete grupp paikneb Väike-Pullimäe, Nurme ja Jaagu maaüksustel olemasolevatele hoonetele lähemal kui 200 m. Sellest tulenevalt sisaldab detailplaneering ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Kirde-Alma katastriüksus asub osaliselt Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ planeeritud rohevõrgustikus. Kehtiva üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala osaliselt rohevõrgustiku tugialale T9 (tuumala). Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalad jäävad nii maakonnaplaneeringu kui ka üldplaneeringu kohasest rohevõrgustikust väljapoole. Hoonete hoonestusalad on kavandatud juurdepääsu tee poolsesse külge, mis võimaldab tagada rohevõrgustiku jätkuvat toimimist ning



leevendab vastuolu üldplaneeringukohase hoonete omavahelise kauguse osas.

Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna moodustatavate kruntide suurused võimaldavad jätta olemasolevate ja kavandatavate hoonete vahele piisavalt rohelist haljasfooni/puhvertsooni. Avaliku huvi olemasolu tuleneb asjaolust, et huvitatud isik võõrandab vallale tasuta Kirde-Alma katastriüksuse arvelt moodustatava transpordimaa krundi peale olemasoleva eratee ümberehitamist 4,5 m laiuseks mustkattega (freespurukate ja 2x pindamine) teeks koos normikohase autode ümberkeeramise võimaluse rajamisega kavandatava avalikult kasutatava tee lõpus.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma ja lähiala detailplaneeringu (koostaja osaühing R Valk Arhitektuuribüroo, töö nr. 2257) 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 Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma ja lähiala detailplaneering (koostaja osaühing R Valk Arhitektuuribüroo, töö nr. 2257) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) ja valla kodulehel.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

