

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 16. juuni 2022 nr

**Iru küla Metsa tee 1 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine**

**Menetluslikud asjaolud**

Iru küla Metsa tee 1 maaüksuse detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavolikogu 16.01.2020 otsusega nr 366 kinnistu omaniku esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel. Sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Detailplaneeringuga jagatakse Metsa tee 1 kinnistu kaheks elamumaa krundiks, määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suurusega ca 0,45 ha asub Iru küla kirdeosas Maardu linna ja Viimsi valla piiril Vana-Narva mnt ja Saha-Loo tee ristumiskohas. Juurdepääs planeeringu alale on Metsa teelt.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 21.01.2020 kirjaga nr 7-3/239. Rahandusministeeriumit ja Maa-ametit teavitati 02.06.2020 e-kirjaga. Algatamisest teatati 24.01.2020 ilmunud ajalehes Harju Elu ja jaanuaris 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 271.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 24.11.2020 Jõelähtme vallamajas. Sellest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 12.11.2020 kirjaga nr 7-3/4285 ja 30.10.2020 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 280.

Detailplaneeringu lahendusele on andnud oma kooskõlastuse Muinsuskaitseamet (28.04.2021), Terviseamet (02.09.2020), Päästeamet (06.08.2020) ning võrguvaldajad Telia AS (06.04.2020) Elektrilevi OÜ (03.04.2020) ja OÜ Loo Vesi (03.04.2020). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud kinnistu omanik.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 03.06.2021 kirjaga nr 7-3/2238 riigihalduse ministrile täiendavate kooskõlastamiste määramiseks. Riigihalduse minister määras vajaduse kooskõlastada detailplaneering täiendavalt Majandus-ja Kommunikatsiooniministeeriumi Transpordi ja Investeeringute osakonnaga, kuna detailplaneering asub Harju maakonnaplaneeringu kohaselt Tallinn-Helsingi tunneli alal. Majandus-ja Kommunikatsiooniministeeriumi Transpordi ja Investeeringute osakond andis oma kooskõlastuse 15.12.2021 e-kirjaga.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 13.01.2022 otsusega nr 29 ning suunati avalikule väljapanekule, mis kestis 28.02.–29.03.2022. Avalik arutelu toimus 05.04.2022. Avaliku väljapaneku ajal ei laekunud ettepanekuid ega vastuväiteid, avalikul arutelul osalesid vaid huvitatud isik, planeerija ja vallavalitsuse esindaja. Avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 15.02.2022 kirjaga nr 6-4/1495 ja ameteid 17.02.2022 kirjaga nr 6-4/1590.

Vallavalitsus pöördus 06.05.2022 kirjaga nr 6-4/3085 Rahandusministeeriumi poole heakskiidu saamiseks. Rahandusministeerium andis oma heakskiidu xx.xx.2022 kirjaga nr xx.xx.

**Planeeringulahendus**

Planeeritav ca 0,45 ha suurune maa-ala paikneb Iru küla kirdeosas Maardu linna ja Viimsi valla piiril Vana-Narva mnt ja Saha-Loo tee ristumiskohas. Juurdepääs planeeringu alale on Metsa teelt. Maa-ala on hoonestamata. Detailplaneeringuga moodustatakse olemasolevast elamumaa sihtotstarbega Metsa tee 1 maaüksusest 2 elamumaa sihtotstarbega krunti, lahendatakse liikluskorraldus ning juurdepääs krundile ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse igale krundile ehitusõigus ühe elamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 250 m2 elamu kohta ja kuni 100 m2 abihoone kohta. 1- korruselise elamu kavandamisel on lubatud liita abihoone ja eramu ehitisealused pinnad. Elamute maksimaalne kõrgus on kuni 2 korrust ja 9 m, katusekalle 25 - 45 kraadi. Abihoonete maksimaalne kõrgus on kuni 1 korrus ja 5 m ning katuseks kald-või viilkatus.

**Põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks**

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on elamumaa. Üldplaneering määrab kinnistu minimaalseks suuruseks 3000 m2 ning elamute vaheliseks kauguseks 25 m. Moodustatavate elamumaa kruntide suurused on 1916 ja 1966 m2. Ämma tee, Metsa tee ja Põllu tee piirkonnas olevate elamukruntide suurus on keskmiselt 1300-1700 m², Metsa tee 1 naaberkinnistute suurused on 1541 m² ja 1304 m². Seega koosneb piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuur väiksematest kruntidest kui üldplaneeringuga määratud minimaalne krundi suurus 3000 m² ning sellest lähtuvalt on ka elamute vahelised kaugused väiksemad kui 25 m. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Samuti on riigi üleüldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline anda elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetse elukoskkonnaga külakeskustesse. Seega luuakse planeeringuga võimalused oluliste valla arengueesmärkide elluviimiseks.

Olles läbi vaadanud Iru küla Metsa tee 1 detailplaneeringu (koostaja Hendrikson jaCo OÜ töö nr 19003427) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Kehtestada Iru küla Metsa tee 1 maaüksuse detailplaneering.
2. Detailplaneeringuga 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 vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn, Harjumaa, 15082) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees