EELNÕU

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 16. juuni 2022 nr \_\_\_

**Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine (planeeringus märgitud positsioonide 5, 6, 7, 8 ja 13 osas)**

**Detailplaneeringu menetlus**

Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringukoostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 29.04.2021 korraldusega nr 369 „Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ eesmärgiga jagada Nahkrupõllu kinnistu elamumaa kruntideks, määrata ehitusõigused ja hoonestustingimused paaris- ja ridaelamute kavandamiseks ning seada tehnovarustuse ja keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala hõlmab Nahkrupõllu kinnistut (katastritunnus: 24501:001:0350, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%, pindala: 9,42, planeeritava osa suurus u 3,4 ha).

Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud pere-paaris ja ridaelamu maa. Nahkrupõllu kinnistu jääb osaliselt rohevõrgustiku rohekoridor K9 alale, kuid planeering seda osa Nahkrupõllu kinnistust ei hõlma.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 21.05.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu, mais 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 287. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 24.05.2021 nr kirjaga nr 7-3/2094.

Detailplaneering algatati üldplaneeringu kohasena, kuid planeeringu koostamise käigus ilmnes vajadus muuta alal kehtivad üldplaneeringut. Planeeringus märgitud positsioonide 5-8 ja 13 suurus on ca 1500 m2 ning nendele soovitakse kavandada paariselamud. Alal kehtiv üldplaneering sätestab paarismaja krundi minimaalseks suuruseks 3000 m2. Seega ei vasta detailplaneeringu lahendus planeeringus märgitud positsioonide 5-8 ja 13 osas kehtivale üldplaneeringule. Eelnevast tulenevalt menetleti detailplaneeringut kahes etapis. Esimese etapina kehtestati üldplaneeringule vastav detailplaneeringu osa vallavalitsuse 09.12.2021 korraldusega nr 1176 „Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtestamine planeeringus märgitud positsioonide 1-4, 9-12, 14 ja 15 osas“. Teise, üldplaneeringut muutva etapi menetlust jätkati planeerimisseadusest tulenevalt ning selle vastuvõtmise ja menetluse osas langetas otsused Vallavolikogu.

.

Keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse tuvastamiseks on koostatud eelhinnang, mis jõudis seisukohale, et KSH algatamiseks ei ole vajadust. Eelhinnang saadeti seisukoha küsimiseks keskkonnaametile 28.01.2022 kirjaga nr 6-4/777. Oma 23.02.2022 kirjas nr 6-5/22/1928-2 asus keskkonnaamet seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (06.09.2021). Koostööd on tehtud tehnovõrkude omanikega: aktsiaseltsiga Telia Eesti (20.06.2021), osaühinguga Loo Elekter AS (09.04.2021) ning osaühinguga Loo Vesi (21.06.2021). Planeeringulahendusele on heakskiidu andnud Nahkru maaüksuse omanik ning samuti on kinnistu omanik teinud planeeringu koostamise käigus koostööd naaberkinnistute omanikega.

Detailplaneering on esitatud täiendavate kooksõlastuste määramiseks rahandusministeeriumile 08.02.2022 kirjaga nr 6-4/1102. Rahandusministeerium asus oma 09.03.2022 kirjas nr 15-3/1496-2 seisukohale, et täiendavaid kooksõlastusi määrata tarvis ei ole, küll aga palus täiendavalt esitada põhjendused üldplaneeringu muutmiseks. Põhjndused on toodud nii käevolevas eelnõus, kui ka detailplaneeringu seletuskirjas.

Detailplaneering võeti vastu 17.03.2022 otsusega nr 48 ning suunati avalikule väljapanekule, mis kestis 14.04.–15.05.2022. Avalik arutelu toimus 18.05.2022. Avaliku väljapaneku ajal laekus ettepanek kavandada kõigi kruntide puhul ehitisealuseks pinnaks 15%. Ettepanekuga on planeeringu lahenduses arvestatud. Ettepaneku esitanud isik on detailplaneeringu lahendusega nõustunud. Avalikule arutelule osalejaid ei registreerunud ega tulnud. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati ajalehtedes Harju Elu (25.03.2022) ja Jõelähtme vallaleht (nr 297). Puudutatud isikuid teavitati vallavalitususe 25.03.2022 kirjaga nr 6-4/2329 ja ameteid 31.03.2022 kirjaga nr 6-4/2405.

Detailplaneering esitati heakskiidu saamiseks rahandusministeeriumile 20.05.2022 kirjaga nr 6-4/3477. Rahandusminiteerim asus oma xx.xx.2022 kirjas nr xx seisukohale, (tagasiside 10.06)

**Detailplaneeringu lahendus**

Nahkrupõllu katastriüksus on jagatud 13-ks elamumaa krundiks. Käesoleva otsusega kehtestatakse detailplaneering planeeringus (põhijoonisel) märgitud positsioonide 5, 6, 7, 8 ja 13 osas. Krundile pos 1 ja 9-12 on lubatud ehitada üksikelamu; kruntidele pos 2 -4 on lubatud ehitada üksikelamu, paariselamu või kuni 4 korteriga ridaelamu. Lisaks on planeeritud transpordimaa krunt juurdepääsuteele (pos 14), mis hõlmab ka olemasolevat kraavi ja tootmismaa krunti alajaamale (pos 15).

Planeeringus märgitud positsioonide 5-8 ja 13 sihtotstarve on elamumaa, suurus ca 1500 m2. Igale kinnistule on võimalik rajada üks üksikelamu või paariselamu ja kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku 225-266 m2. Põhihoone suurim lubatud kõrgus on 9 m, abihoone suurim lubatud kõrgus on 3,5 m. Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu põhijoonisel. Hoonestusalad paiknevad kolmest küljest 4 m kaugusel krundi piirist ning tänavamaapoolsel küljel 7 m kaugusel krundi piirist. Kraaviga piirnevatel kruntide külgedel asub hoonestusala 8 m kaugusel krundi piirist. Kruntidele on seatud kohustuslik ehitusjoon tänavapoolsest krundi piirist 7 m kaugusele, millel peab asetsema põhihoone põhimaht. Ehitusjoonest võivad eenduda varikatused, terrassid ja trepid kuni 2 m. Abihooneid, mille ehitusalune pindala on kuni 20 m² võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (piirile lähemale kui neli meetrit), kui on kirjalik nõusolek piirneva krundi omanikult ja järgides tuletõrjenorme.

Planeeringuala on kavandatud liita Liivamäe küla ühisveevärgiga. Ühendus on ette nähtud Uuesauna tänava piirkonda varustavast veetorust DN100. Planeeringus on esitatud võimalus pikendada veetoru Nurmiku ja Nuhja maaüksustele.

Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel on 03.12.2021 sõlmitud detailplaneeringujärgsete teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise kohustuse notariaalne leping.

**Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks**

Planeeringus märgitud positsioonide 5-8 ja 13 suurus on ca 1500 m² ning nendele soovitakse kavandada paariselamud. Alal kehtiv Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) sätestab paarismaja krundi minimaalseks suuruseks 3000 m². Seega ei vasta detailplaneeringu lahendus planeeringus märgitud positsioonide 5-8 ja 13 osas kehtivale üldplaneeringule. Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringut muuta. Detailplaneering muudab üldplaneeringut kruntide suuruse osas. On ilmnenud, et Loo ja Liivamäe asumite arendusaladel on üldplaneeringus toodud paariselamu krundi suurus (3000 m2) osutunud planeeringuliselt pigem ebasobivaks. Kuna tegu on Tallinna lähedal asuva tiheasustusalaga, on elamuarenduse surve antud piirkonnas viimaste aastatega kasvanud. Loo aleviku lähiümbruses on hästi toimiv ning arenev sotsiaalne ja tehniline infrastruktuur. Antud piirkonnas on pigem levinud väiksemate kruntidega paaris- ja ridaelamud ning ühepereelamud. Nahkrupõllu detailplaneeringu paariselamute kruntide lahenduses on tasakaalustatud piisav privaatsus ja samas ka krundi minimaalne hooldusvajadus. Arvestades, et ridaelamu puhul on tagatud sarnane asustustihedus, kus ühe majapidamise peale on kavandatud 750 m2 krundipinda, leiab vallavalitsus, et antud juhul on põhjendatud samal loogikal põhineva paariselamu lahenduse kavandamine. Avalik huvi üldplaneeringu muutmiseks on tulevaste elanike muutuvatele nõudmistele vastava kvaliteetse elukeskkonna kavandamise võimaldamine ja valla arengukava ühe eesmärkidest - valla elanike arvu kasv - täitmine.

Antud asukohas pere-, paaris ja ridaelamute ning neid teenindavate abihoonete planeerimine on kooskõlas Jõelähtme valla arenguperspektiividega. Tegemist on elamupiirkonnaga, kus planeeringuga kavandatu sobitub lähialasse ning järgib varem väljakujunenud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi.

Olles läbi vaadanud Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringu (koostaja Artes Terrae OÜ, töö nr 21007DP3) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Kehtestada Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneering (planeeringus märgitud positsioonide 5, 6, 7, 8 ja 13 osas).
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil http://joelahtme.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, otsuse teatavakstegemisest arvates.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

Volikogu esimees