EELNÕU

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 9.veebruar 2023 nr \_\_\_

**Neeme küla Kadakaranna tn 13 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine**

**Detailplaneeringu menetlus**

Neeme küla Kadakaranna tn 13 kinnistu detailplaneering algatati 11.02.2021 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 467. Detailplaneeringu eesmärgiks on Kadakaranna tn 13 maaüksuse jagamine kaheks elamumaa krundiks ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on 5277 m². Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks elamumaa kruntide suuruse ja elamute vahelise kauguse osas.

Detailplaneeringu algatamisest ning detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 26.11.2021 kirjaga nr 7-3/5540. Vastav teave avaldati 26.11.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ja noembris 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 293. Rahandusministeeriumi ja Maa-ametit teavitati detailplaneeringu algatamisest 12.02.2021 e-kirjaga. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 13.12.2021–11.01.2022 ning avalik arutelu 18.01.2022. Ettepanekuid ega vastuväiteid lähteseisukohtade ja eskiisi avaliku väljapaneku ajal ei esitatud. Enne eskiisi avalikku väljapanekut 19.12.2021 esitas planeeringulahenduse osas seisukoha Fiiberlahendused OÜ. Esitatud ettepanekutega arvestati ja neist tulenevalt täiendati planeeringulahendust.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga 11.01.2022. Koostööd on tehtud võrguvaldajatega ja planeeringulahenduse on kooskõlastanud planeeritava kinnistu omanik. Vallavalitsus esitas planeeringu 03.03.2022 kirjaga nr 6-4/1881 rahandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks. Oma 13.01.2021 kirjas nr 14-11/8765-2 ei pidanud rahandusministeerium vajalikuks määrata täiendavaid kooskõlastusi.

Vallavalitsus esitas planeeringu 20.09.2022 kirjaga nr 6-4/5733 rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Oma 23.11.2022 kirjas nr 15-3/7545-2 andis rahandusministeerium planeeringule heakskiidu ja tagastas selle kehtestamise üle otsustamiseks, kuid palus siiski vastata enne eskiisi avalikustamist planeeringule seisukoha esitanud Fiiberlahendused OÜ-le.

Vallavalitsus edastas 25.11.2022 kirjaga nr 6-4/5540-2 planeeringu põhijoonise ja seletuskirja Fiiberlahendused OÜ-le, paludes kinnitust, et planeeringulahendus on kooskõlas eskiisile esitatud seisukohaga. 29.12.2022 elektronkirjaga on Fiiberlahenduse OÜ esindaja kinniatnud, et on planeeringulahendusega nõus.

**Detailplaneeringu lahendus**

Planeeringuala hõlmab Neeme küla Kadakaranna tn 13 maaüksuse (katastritunnus 24505:001:0716; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 5277 m²), mis asub Neeme poolsaarel, Neeme küla põhjaosas. Kadakaranna tn 13 maaüksus on moodustatud alal kehtiva Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 200).

Detailplaneeringuga moodustatakse Kadakaranna 13 kinnistust 2 elamumaa krunti suurusega 2777 m2 ja 2500 m2. Mõlemale krundile on antud ehitusõigus ühe elamu ja kahe abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 250 m2. Hoonete maksimaalne kõrgus elamul on 2 korrust / 9 m, abihoonel 1 korrus / 5 m. Elamute katusekaldeks on 15-45 kraadi. Mõlemale krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Kadakaranna tänava kaudu.

**Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks**

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus tiheasustusalal, väikeelamu ja puhkeotstarbelise maa juhtotstarbega alal. Tiheasustusalal, mis ei ole metsaala ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute min. vahekaugus 25 m. Detailplaneering teeb ettepaneku 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 muutmine on põhjendatud kuna piirkonnas on olemasolevaid elamumaid, mis on väiksemad kui 3000 m2 ja asetsevad teiseteisele lähemal, kui 25 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Kadakaranna tn 13 kinnistu planeeritavale tiheasustusalale, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa.

Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Üleüldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes on oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Neeme küla Kadakaranna tn 13 kinnistu detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ, töö nr 433) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 139, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Kehtestada Neeme küla Kadakaranna tn 13 maaüksuse detailplaneering (koostaja Optimal Projekt OÜ, töö nr 433).
2. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel aadressil http://joelahtme.kovtp.ee/kehtestatud-detailplaneeringud ja paberkandjal Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
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