



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

13. märts 2025 nr 234

Neeme küla Ajataguse tee 30 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Neeme küla Ajataguse tee 30 maaüksuse detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavolikogu 16.11.2023 otsusega nr 159. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ajataguse tee 30 maaüksuse jagamine kaheks üksikelumumaa ja üheks teemaa sihtotstarbega krundiks, elamukruntidele ehitusõiguse määramiseks ühe elamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks.

Jõelähtme vald, huvitatud isik ja töövõtja sõlmisid 30.10.2023 lepingu nr 2-12-12/10-2023 detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 24.11.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu, novembris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 317. Puudutatud isikuid teavitati sellest vallavalitsuse 19.12.2023 kirjaga nr 6-4/6240.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 13.05.–11.06.2024 ning avalik arutelu viidi läbi Jõelähtme vallamajas 18.06.2024. Sellest teatati 26.04.2024 ilmunud ajalehes Harju Elu, aprillis 2024 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 322. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 25.04.2024 kirjaga nr 6-4/2197.

Eskiisi avaliku väljapaneku ajal detailplaneeringu lahendusele ettepanekuid, vastuväiteid ei esitatud. Avalikul arutelul osalesid huvitatud isik, naabermaaüksuse omanikud ja planeerija. Arutelu tulemusena otsustati detailplaneeringut edasi menetleda, teha koostööd naabermaaüksuste omanikega ja saata kooskõlastamiseks Päästeametile.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (21.06.2024), osatühinguga Loo Vesi (22.03.2024) ja osatühinguga Elektrilevi (26.03.2024). Detailplaneeringu koostamise raames on tehtud koostööd naabermaaüksuste omanikega ja planeeringulahendusega on nõustunud huvitatud isik.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 18.09.2024 kirjaga nr 6-4/4496 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes oma 04.11.2024 saadetud kirjaga nr 14-3/3658-2 ei pidanud vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi määrata.

Sama kirjaga pööras ministeerium tähelepanu mõningatele asjaoludele, mille alusel on detailplaneeringu materjali korrigeeritud ja täiendatud.



Planeeringu lahendus

Planeeringuala hõlmab Neeme küla Ajataguse tee 30 maaüksuse (katastritunnusega 24505:001:0326, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 4387m²). Koostatava detailplaneeringuga on moodustatud kaks üksikelamu maa krunti, suurusega 2089 m² ja 2200 m². Sealhulgas moodustatakse Ajataguse tee 30 maaüksusest 97 m² suurune teemaa krunt pos nr 3, mis antakse tasuta vallale üle munitsipaalomandis oleva Ajataguse tee hooldamiseks ning takistamatuks liikumiseks avalikult kasutataval teel.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Ajataguse teelt. Valdavalt munitsipaalomandis olev Ajataguse tee läbib mõnes lõigus ka eraomandis olevaid kinnisasju, samuti seni reformimata riigimaad.

Jõelähtme Vallavalituse 25.07.2024 korraldusega nr 551 on seatud sundvaldus Ajataguse tee 18, Ajataguse tee 24 ja Ajataguse tee 43 eravalduses olevatel kinnisasjadel kulgevale Ajataguse teele.

Ajataguse tee 33a maaüksusel asuvale teelõigule on 27.04.2004 kehtestatud Kolli 2 ja Kolli 3 maaüksuste ja nende vahelise ala detailplaneeringuga määratud servituudi seadmise vajadus läbipääsu tagamiseks. Jõelähtme Vallavalitsus on alustamas kinnistu omanikuga läbirääkimisi teele sundvalduse seadmiseks.

Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa, osaliselt mets rannal ning miljöökaitseala. Vastavalt Jõelähtme üldplaneeringule tiheasustusalal, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 m. Miljöökaitsealal ja metsaga tiheasustusalal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele ja suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha ning elamute minimaalne vahekaugus on 50 m. Miljöökaitsealal peab erilist tähelepanu pöörama rajatava hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Ajataguse tee 30 maaüksus tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamu ja puhkeotstarbelise maa-ala maakasutuse juhtotstarbega ala ning miljööväärtuslik hoonestusala. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas lagedal alal 3000 m², samas elamute vahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

Väljavõtte koostamisel olevast üldplaneeringust.

Põhjendatud juhtudel võib krundi suurus olla erinev soovituslikust, arvestades konkreetse krundi asukoha struktuuri, piirkonna iseloomu, kontaktvööndis (kontaktvööndi ulatus määratakse detailplaneeringu algatamisel detailplaneeringu koostamise kohutuse korral või projekteerimistingimuste andmisel) asuvate kruntide suuruseid, juurdepääsuteede olemasolu.

Detailplaneering sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut üldplaneeringuga määratud kruntide suuruse ja elamute omavahelise kauguse osas.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna moodustatavate kruntide suurused 2089 m² ja 2200 m², ei erine oluliselt samas piirkonnas väljakujunenud elamukruntide suurustest, kus



olemasolevate üksikelanutega hoonestatud kinnistute suurused jäävad valdavalt alla 3000 m² ja olemasolevad elamud paiknevad üksteisele lähemal kui 25 m. Kavandatavate kruntide suurused ja paigutus sobitub hästi olemasolevate samalaadsete, suhteliselt väikeste elamutega hoonestatud kruntide hulka, järgides piirkonnas väljakujunenud hoonestuse struktuuri. See tõendab, et koostatava detailplaneeringuga kavandatu ei kahjusta küla miljööväärtuslikku keskkonda, ega moonuta piirkonnale iseloomulikku struktuuri.

Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kantud valla arengu eesmärkidest ja ruumilise arengu suundumustest ning on maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärgiks. Samuti on riigi üleüldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda, mida toetab ka teenindusasutuste ja tehnovõrkude olemasolu.

Avalikes huvides on oluline, et Ajataguse tee 30 maaüksuse omanik on nõustunud oma maast eraldama ja vallale tasuta võõrandama lõigu (krunt pos nr 3) Ajataguse tee alusest maast avalikult kasutatava tee kasutamise ja hooldamise eesmärgil, millega korrastub avalike teede võrgustik ning teealuse maa kuulumine munitsipaalomandisse tagab kõigile takistamatu liikumise avalikult kasutataval teel.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt jääb planeeringuala ÜVK piirkonda. Vee- ja kanalisatsiooni torustikega liitumise valmidus on Ajataguse teel planeeritava maaüksuse juures olemas.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Neeme küla Ajataguse tee 30 maaüksuse detailplaneeringu (koostaja osaühing ConArte, töö nr DP-2023/380) 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 Neeme küla Ajataguse tee 30 maaüksuse detailplaneering (koostaja osaühing ConArte, töö nr DP-2023/380) 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 teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

