JÕELÄHTME VALLAVALITSUS TEATAB:

DETAILPLANEERINGUTE ALGATAMINE JA KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE ALGATAMATA JÄTMINE

Jõelähtme vallavolikogu võttis 13.03.2025 vastu otsuse nr 230 „Ihasalu küla Uusvahesauna maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine".

Planeeritav maaüksus (katastritunnusega 24505:001:0206) paikneb Ihasalu küla kirdeosas. Alale juurdepääs on Ihasalu teelt planeeringuala lääneservast vastavalt Ihasalu küla Lamme detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme vallavalitsuse 17.03.2016 otsusega nr 301) ettenähtud juurdepääsuteele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta maatulundusmaa sihtotstarbega Uusvahesauna kinnistu sihtotstarve elamumaaks, määrata krundile ehitusõigus ühepereelamu ja ühe abihoone ehitamiseks ning määrata krundi kasutamise tingimused. Samuti on planeeringu eesmärk määrata liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava ala suurus on *ca* 0,95 ha.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ning ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks ja vajadusel hoonetevahelise kauguse muutmiseks. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajaduse tuvastamiseks viidi läbi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 3–5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja maaüksuse sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb algatada KSH koostamine.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Jõelähtme vallavalitsus (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelahtme.ee), algataja ja kehtestaja on Jõelähtme vallavolikogu (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelahtme.ee), detailplaneeringu koostaja on K-Projekt aktsiaselts (Ahtri tn 6a, 10151, Tallinn).

Jõelähtme vallavolikogu võttis 13.03.2025 vastu otsuse nr 231 „Vandjala küla Lembitu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine".

Planeeringuala hõlmab Vandjala küla maaüksuseid Lembitu (katastritunnus 24504:008:0219), Eigupõllu (katastritunnus 24504:008:0146), Jõesalu (katastritunnus 24504:008:0388), Salmistu (katastritunnus 24504:008:0006), Saare (katastritunnus 24504:008:0165) ning osaliselt Tammemäe (katastritunnus 24504:003:0292) ja Kaarna (katastritunnus 24504:003:0138), mis asuvad Kostivere aleviku lõunaküljel. Juurdepääs planeeringualale on avaliku kasutusega Pumbajaama teelt.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistud elamumaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kruntideks ning määrata kavandatavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused väikeelamute ja ühiskondlike hoonete ning neid teenindavate rajatiste rajamiseks, kavandada kruntide juurdepääsud ja tehnovarustuse lahendus ning seada tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suurus on *ca* 17,5 ha. Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe osas, kuna alale soovitakse kavandada väikeelamuid ja laiendada tiheasustusala. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajaduse tuvastamiseks viidi läbi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 3–5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine, mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb algatada KSH koostamine. Detailplaneeringu koostaja valitakse vastavalt hankele.

Jõelähtme vallavolikogu võttis 13.03.2025 vastu otsuse nr 233 „Neeme küla Metsamarja põik 23, Metsamarja põik 34 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine".

Planeeringualasse on hõlmatud Neeme küla Metsamarja põik 23 (katastritunnusega 24501:001:2157) maaüksus, Metsamarja põik 34 (katastritunnusega 24501:001:2156) maaüksus, riigiomandis olev Metsamarja põik 25 (katastritunnusega 24501:001:1890) maaüksus ning munitsipaalomandis olev Metsamarja põik T23 (katastritunnusega 24501:001:2158).

Algatatava detailplaneeringu eesmärk on muuta Metsamarja põik 23 ja Metsamarja põik 34 maaüksuste sihtotstarbed elamumaaks, moodustatavatele elamumaa kruntidele hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja abihoonete rajamiseks juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb leida keskkonda säästev lahendus randa paadisilla ja sillale ning kallasrajale juurdepääsutee rajamiseks. Planeeritava ala suuruseks on määratud *ca* 2,9 ha.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe, kruntide suuruse ja elamute omavahelise kauguse ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajaduse tuvastamiseks viidi läbi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 3–5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine, mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb algatada KSH koostamine.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Jõelähtme vallavalitsus (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelahtme.ee), algataja ja kehtestaja on Jõelähtme vallavolikogu (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202; www.joelahtme.ee), detailplaneeringu koostaja on OÜ Ekseeder (Kuldnoka tn 11-12, 10619, Tallinn).

Detailplaneeringute algatamise otsustega saab tutvuda Jõelähtme valla kodulehel dokumendiregistris (joelahtme.kovtp.ee) ja kaardirakenduses EVALD (http://service.eomap.ee/joelahtmevald/).

DETAILPLANEERINGUTE AVALIKUD VÄLJAPANEKUD JA ARUTELUD

Kallavere küla Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 21.04.–05.05.2025 ning avalik arutelu toimub Jõelähtme vallamajas 13.05.2025 kell 15.00.

Kallavere küla Ülgase tee ja Kure tee vahel asuvate aiamaade detailplaneering algatati 14.10.2021 Jõelähtme vallavalitsuse korraldusega nr 936.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kure tee 5, Kure tee 55, Ülgase tee 16, Luige tee 5, Luige tee 15, Ülgase tee 2, Luige tee 9, Luige tee 21 ja Kraavi tn 1 maaüksuste jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate põllumajandushoonete rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse, sh elektrivarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Lisaks kuuluvad planeeringualasse transpordimaa sihtotstarbega Luige tee maaüksus ja sihtotstarbeta Kraavi tänava lõik 2 maaüksus. Planeeritava ala suuruseks algatamise korralduse kohaselt on määratud *ca* 30,5 ha, planeeringu koostamisel täpsustatud andmete alusel *ca* 30,7 ha.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja kruntidel säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve.

Tegemist on aiamaade piirkonnaga, kus planeeringuga määratakse ehitusõigus, mis loob eeldused ja annab ehitusmahud ja nõuded juba olemasolevate ehitiste seadustamiseks, arvestades varem väljakujunenud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi. Ühtlasi võimaldab planeeringulahendus seni kaootiliselt arenenud piirkonda korrastada ja luua ühtsed reeglid ja tingimused maa-alade kasutamiseks.

Arutelul osalemiseks palume registreerida end hiljemalt 12.05.2025 e-posti aadressil kantselei@joelahtme.ee.

Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksuse detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 21.04.–20.05.2025 ning avalik arutelu toimub Jõelähtme vallamajas 27.05.2025 kell 14.00.

Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksuse detailplaneering algatati Jõelähtme vallavolikogu 14.02.2024 otsusega nr 178.

Planeeringuala hõlmab Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksust (katastritunnusega 24504:008:0416). Planeeritav ala asub Koogi küla lääneosas, Jõelähtme jõe idakaldal. Alale juurdepääs on tagatud eraomandis olevalt Jõeveski tänavalt. Koostatava detailplaneeringu eesmärk on Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksusele olemasolevat elamut teenindava abihoone rajamine, sellega seoses Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeritava ala suuruseks on *ca* 3200 m². Koostatav detailplaneering on kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut muutev Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgil.

Arutelul osalemiseks palume registreerida end hiljemalt 26.05.2025 e-posti aadressil kantselei@joelahtme.ee.

Neeme küla Ajataguse tee 30 maaüksuse detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 21.04.–20.05.2025 ning avalik arutelu toimub Jõelähtme vallamajas 27.05.2025 kell 15.00.

Neeme küla Ajataguse tee 30 maaüksuse detailplaneering algatati Jõelähtme vallavolikogu 16.11.2023 otsusega nr 159.

Planeeringuala hõlmab Neeme küla Ajataguse tee 30 maaüksuse (katastritunnusega 24505:001:0326, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 4387 m²). Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Ajataguse teelt. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Ajataguse tee 30 maaüksuse jagamine kaheks üksikelamumaa ja üheks teemaa sihtotstarbega krundiks, elamukruntidele ehitusõiguse määramiseks ühe elamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks. Detailplaneering sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut üldplaneeringuga määratud kruntide suuruse ja elamute omavahelise kauguse osas.

Arutelul osalemiseks palume registreerida end hiljemalt 26.05.2025 e-posti aadressil kantselei@joelahtme.ee.

Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 21.04.–20.05.2025 ning avalik arutelu toimub Jõelähtme vallamajas 28.05.2025 kell 16.00.

Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme vallavolikogu 16.04.2020 otsusega nr 401.

Planeeringuala hõlmab maaüksuseid Biotiigi (katastritunnus 24504:002:0494), Vahe tee 2 (katastritunnus 24504:002:0362), Vahe tee 4 (katastritunnus 24504:002:0496), Vahe tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:0236) ning osaliselt 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654) ja Kaldase park (katastritunnus 24504:002:0588). Planeeringuala asub Loo aleviku keskosas. Planeeritava ala suuruseks *ca* 4,5 ha. Juurdepääs planeeringualale toimub riigi kõrvalmaanteelt nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee.

Planeeringuga jagatakse Biotiigi katastriüksus 13 erinevaks krundiks: kolmeks ridaelamumaa, neljaks ühepereelamu- või kaksikelamumaa (võimalik liita ridaelamumaa kruntideks) ning kuueks teemaa krundiks. Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kruntidele moodustatakse kolm uut äri- ja tootmismaa krunti, kuhu on lubatud kuni kolme hoone püstitamine, et võimaldada piirkonna vee-ettevõtjal vajadusel arendada piirkonna veevärgiga seonduvat taristut.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas.

Arutelul osalemiseks palume registreerida end hiljemalt 27.05.2025 e-posti aadressil kantselei@joelahtme.ee.

Detailplaneeringute avalikul väljapanekul olevate materjalidega saab tutvuda avaliku väljapaneku ajal Jõelähtme valla kodulehel (joelahtme.kovtp.ee). **Jõelähtme vallamajas kohapeal materjalidega tutvumiseks võtke eelnevalt ühendust vallavalitsuse planeeringuspetsialistiga: Tiina** *Skolimowski, telefon 605 4855, e-post tiina.skolimowski@joelahtme.ee* **või** *Maike Heido, telefon 605 4851, e-post maike.heido@joelahtme.ee.*

Arvamused ning ettepanekud saata detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul e-posti aadressile kantselei@joelahtme.ee või paberkandjal Jõelähtme vallavalitsusele aadressil Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, 74202, Jõelähtme vald.

DETAILPLANEERINGU AVALIKU VÄLJAPANEKU JA AVALIKU ARUTELU TULEMUSED

Neeme küla Saigumäe maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 13.01.–11.02.2025. Avaliku väljapaneku ajal esitasid Untaugu tee piirkonna elanikud planeeringule kaks kirjalikku seisukohta, millele vallavalitsus vastas kirjalikult. Avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 18.02.2025, osalesid Untaugu tee 17 omanik, huvitatud isik ja planeeringu koostaja esindajad. Planeeringu koostaja tutvustas planeeringu lahendust ning käsitleti kirjas välja toodud teemasid – ehituskeeluvööndi vähendamise ala, maapinna planeerimise tingimusi ja sadevete ärajuhtimise lahendusi. Lisaks arutati piirkonna kanalisatsiooniga seonduvat ja Neeme küla miljööst tulenevaid arhitektuurinõudeid. Täiendavalt rõhutati servituudi seadmise vajadust planeeringualale juurdepääsuks. Kuna kõik küsimused on saanud vastuse, võib planeeringumenetlus jätkuda vastavalt planeerimisseaduses sätestatule.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE AVALIKUD VÄLJAPANEKUD

Saha küla Väike-Nurme tee 1 maaüksusele detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu avalik väljapanek toimub valla kodulehel 31.03.–13.04.2025.

Saha küla Väike-Nurme tee 1 maaüksusel kehtib Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137. Projekteerimistingimustega soovitakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 4 alusel täpsustada detailplaneeringu järgseid arhitektuurseid tingimusi üksikelamule lubatud katusekalde vahemiku osas.

Kostivere alevik Aali tee 20 maaüksusele detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu avalik väljapanek toimub valla kodulehel 31.03.–13.04.2025.

Kostivere alevik Aali tee 20 maaüksusel kehtib Kostivere alevik Jõeotsa maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme vallavolikogu 02.03.2004 otsusega nr 86. Projekteerimistingimustega soovitakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 4 alusel täpsustada detailplaneeringu järgseid arhitektuurseid tingimusi üksikelamule lubatud katusekalde vahemiku osas.

Iru küla Saha-Loo tee 16 maaüksusele detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu avalik väljapanek toimub valla kodulehel 31.03.–13.04.2025.

Iru küla Saha-Loo tee 16 maaüksuse osas kehtib Iru küla Nurmevälja maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325. Projekteerimistingimustega soovitakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 alusel suurendada detailplaneeringu järgset hoonestusala kuni 10% ulatuses ning ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 7 alusel täpsustada detailplaneeringus järgseid haljastuse põhimõtteid krundil.

Iru küla Saha-Loo tee 14 maaüksusele detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu avalik väljapanek toimub valla kodulehel 31.03.–13.04.2025.

Iru küla Saha-Loo tee 14 maaüksuse osas kehtib Iru küla Nurmevälja maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325. Projekteerimistingimustega soovitakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 alusel suurendada detailplaneeringu järgset hoonestusala kuni 10% ulatuses ning ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 7 alusel täpsustada detailplaneeringus järgseid haljastuse põhimõtteid krundil.

Projekteerimistingimuste eelnõude osas on võimalik esitada kirjalikke seisukohti kuni ***13.04.2025*** *vallavalitsuse e-posti aadressil kantselei@joelahtme.ee (või postiaadressil Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202).*

JÕELÄHTME KÜLA POSTIJAAMA TEE 4A KINNISTULE ÜKSIKELAMU PÜSTITAMISEKS EHITUSLOA VÄLJASTAMISE EELNÕU

Jõelähtme vallavalitsuse menetluses on ehitusloa taotlus nr 2511271/02594 ja ehitusprojekt üksikelamu püstitamiseks Jõelähtme küla Postijaama tee 4a kinnistule (katastritunnus 24501:001:2303, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 4014 m²).

Üksikelamu ehitusprojekti koostamise aluseks on Jõelähtme vallavalitsuse 20.07.2023 korraldusega nr 626 väljastatud Jõelähtme küla Postijaama tee 4a maaüksuse projekteerimistingimused, mille kohaselt on kinnistule lubatud püstitada üks kuni kahe maapealse korrusega üksikelamu, kõrgusega kuni 8,5 m planeeritavast maapinnast ja ehitisealuse pinnaga kuni 250 m². Esitatud ehitusprojekti (MiHo töö nr 17-25 „Üksikelamu eelprojekt") kohaselt on kinnistule projekteeritud ühekorruseline 8,0 m kõrgune üksikelamu ehitisealuse pinnaga 201,7 m². Hoone veevarustus lahendatakse kinnistule kavandatud puurkaevu baasil (ehitusluba nr 2312271/05948) ning reovee ärajuhtimiseks paigaldatakse kogumismahuti.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 42 lg 6 vajaduse korral kaasatakse menetlusse taotluses märgitud kinnisasjaga piirnevate

JÄEGNEB LK 10