



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

14. november 2024 nr 218

Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2022 otsusega nr 86 „Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eesmärgiga muuta kinnistute sihtotstarve elumumaaks ning määrata kavandavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamute ja abihoonete rajamiseks, kavandada kruntide juurdepääsud ja tehnovarustuse lahendus ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Uusküla lõunaosas Nõmme tee, Lõhmuse tee ja Tammiku tee vahelisel alal ning selle suurus on ca 0,6 ha. Juurdepääs alale toimub avaliku kasutusega Nõmme teelt ja Tammiku teelt, mille omandi ulatus on selgitamisel.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja planeeringu koostaja sõlmisid 07.10.2022 lepingu nr 2-12.12/17-2022 detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üleandmiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 28.10.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 304. Puudutatud isikuid teavitati algatamisest vallavalitsuse 03.11.2022 kirjaga nr 6-4/6561 ning planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust 02.03.2023 kirjaga nr 6-4/1616. Ajaleheteatud planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku toimumisest ilmusid 23.02.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ja veebruaris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 308.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 13.03.–10.04.2023 ning avalik arutelu Jõelähtme vallamajas 18.04.2023. Eskiisi avaliku väljapaneku ajal ei esitatud planeeringulahenduse osas kirjalikke ettepanekuid ega arvamusi. Arutelul osales vaid planeeringu koostaja.

Detailplaneering on kooskõlastatud Terviseametiga (25.06.2024 nr 9.3-1/23/8021-6) ja Päästeametiga (19.12.2023). Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 24.07.2024 kirjaga nr 14-3/3229-1 ei pidanud vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi määrata. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate osatühinguga Elektrilevi (17.07.2023 nr 4175336953) ja Loo Vesi OÜ (12.10.2023) ning Maa-ametiga kui Tammiku tee omanikuga (29.11.2023 nr 6-3/22/18703-5).

Planeeritav ala, detailplaneeringu lahendus ja meetmed keskkonnamõjude vähendamiseks



Planeeringuala hõlmab Uusküla Nõmme tee 8 (katastritunnus 24501:004:0018; sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%; pindala: 2715 m²) ja Rebaskaevu (katastritunnus 24501:004:0003; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 2771 m²) maaüksuseid.

Detailplaneeringuga nähakse ette kinnistute sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning kavandatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja abihoonete rajamiseks, kruntide juurdepääsude ja tehnovarustuse lahenduse kavandamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Olemasolevate maaüksuste piire detailplaneeringuga ei muudeta. Nõmme tee 8 maaüksusele nähakse ette ehitusõigus ühe elamu ja kuni kahe abihoonete püstitamiseks ning lisaks ehitusõigus olemasoleva alajaama järgi. Rebaskaevu maaüksusele nähakse ette ehitusõigus ühe elamu ja kuni kahe abihoonete püstitamiseks. Elamutele on lubatud kaks maapealset ja üks maa-alune korrus kõrgusega kuni 9 m olemasolevast maapinnast ning abihoonetele üks maapealne ja üks maa-alune korrus kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast ehitisealuse pinnaga kokku Nõmme tee 8 maaüksusel 320 m² ning Rebaskaevu maaüksusel 310 m².

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal, kus aiandusühistutega külgnev maa-ala on planeeritud elamuehituseks. Tiheasustusalal metsaalale planeeritavad elamukrundid võivad olla minimaalselt 0,7 ha suurused ja elamute vähim vahekaugus 50 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jäävad maaüksused planeeritavale tiheasustusalale, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamu maa.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek 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. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on täiendavate kooskõlastuste vajaduse hindamise käigus palunud täiendavalt põhjendada kehtiva detailplaneeringu ja kehtiva üldplaneeringu muutmist.

Rebaskaevu kinnistul kehtiv detailplaneering puudub. Nõmme tee 8 maaüksus on moodustatud alal kehtiva Uusküla Rebasenõmmesauna detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 324), millega maaüksusele määrati üldkasutatava maa sihtotstarve, mis tulenes osaliselt kinnistule ulatuvast Rebaskaevu maaüksusel asuva puurkaevu sanitaarkaitsealast 50 m ja ühtlasi nägi planeeringu lähteülesanne ette keskmiselt ühe krundi suuruse puhkeala kavandamise. Planeeringuga nähti ette rekreatsioonialal paiknev mets korrastada parkmetsaks. Tänapäevaks on puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatud 10 meetrini ja seega ei ulatu sellest tulenevad kitsendused enam Nõmme tee 8 kinnistule. Metsaala rekreatsioonialana kasutusele ei ole võetud ning seda ei ole parkmetsaks korrastatud, kuigi Uuskülas on aktiivselt tegutsev külakogukond. Viimastel aastatel on jõudsalt arendatud külaplatsi Maardu tee 102 maaüksusel, mis asub planeeringualast ca 300 m kaugusel. Ka mujal vallas on täheldatav, et eramajade rajoonis vajadus üldkasutatava puhkeala järele puudub ning väiksemad rohealad ei leia kasutust, kui kättesaadavas kauguses on olemas ühiselt arendatav rekreatsiooniala. Seega ei ole põhjendatud üldkasutatava maa otstarbe säilitamine Nõmme tee 8 maaüksusel. Kuigi planeeritavad maaüksused on suuremad ümbritsevatest keskmistest elamumaa sihtotstarbega maaüksustest, ei ole otstarbekas neid kunstlikult tükeldada, et säilitada kasvõi osaliselt olemasolevat haljasala, mis ühist kasutamist ei leia. Planeeringualal on võimalik kujundada olemasolevaid kinnistupiire järgides säilitatava kõrghaljastusega väärtuslik elukeskkond, mis ei riiva ümbritsevate elamumaa üksuste privaatsustunnet ega piirkondlikku hoonestuslaadi.



Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna piirkonna olemasoleva asustusstruktuuri moodustavad elamumaa kinnistud suurusega 1500 – 1800 m² ning elamud asetsevad teiseteisele lähemal kui 50 m. Samas tuleb hoonestuse kavandamisel arvestada maksimaalse olemasoleva haljastuse säilitamise vajadusega ning näha ette raie võimalust vaid hoonestusalal ja juurdepääsuteede ulatuses. Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärgiks. Samuti on riigi üldlõdise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ) 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 Uusküla Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ) ning suunata avalikule väljapanekule.
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. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

