



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Kostivere

7. august 2025 nr 265

### **Neeme küla Saigumäe maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

#### **Detailplaneeringu menetlus**

Neeme küla Saigumäe maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2023 otsusega nr 136.

Detailplaneeringu algatamisest teatati augustis 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 344. Puudutatud isikuid teavitati algatamisest vallavalitsuse 14.09.2023 kirjaga nr 6-4/4831 ning ameteid 14.09.2023 kirjaga nr 6-4/4832. Planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid 02.04.2024 kirjaga nr 6-4/1826. Ajaleheteatud planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku toimumisest ilmusid 28.03.2024 ajalehes Harju Elu ja märtsis 2024 Jõelähtme vallalehes nr 321.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 15.04.–14.05.2024 ning avalik arutelu planeeriti korraldada Jõelähtme vallas 21.05.2024. Eskiisi avaliku väljapaneku ajal ei esitatud planeeringulahenduse osas kirjalikke ettepanekuid ega arvamusi. Arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Terviseametiga (12.09.2024 nr 9.3-1/24/8462-2) ja Päästeametiga (24.08.2024). Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 09.08.2024 kirjaga nr 14-3/3377-1 ei pidanud vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi määrata. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega - osühing Elektrilevi (17.06.2024 nr 8300894448), Enefit AS (21.06.2024) ja Loo Vesi OÜ (14.06.2024) ning Maa-ameti kui Tiigimäe kinnistu omanikuga (16.07.2024 nr 6-3/24/4778-4).

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 12.12.2024 otsusega nr 220 ning suunati avalikule väljapanekule 13.01.2025–11.02.2025. Avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 30.12.2024 kirjaga nr 6-4/5863 ja ameteid 02.01.2025 kirjaga nr 6-4/16. Vastav teave avaldati 20.12.2024 ilmunud ajalehes Harju Elu ja detsembris 2024 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 330.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitasid Untaugu tee piirkonna elanikud planeeringule kaks kirjalikku seisukohta, millele vallavalitsus vastas 12.02.2025 kirjadega nr 6-4/5863-4 ja 6-4/5863-5.



Avaliku väljapaneku tulemusi tutvustaval arutelul 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. Untaugu tee 17 omanik kinnitas, et on valla vastuskirja kätte saanud, vastuväited planeeringulahendusele puuduvad ja planeeringumenetlus võib jätkuda vastavalt planeerimisseaduses sätestatule.

23.04.2025 kirjaga nr 7-13/25/3473-3 andis Keskkonnaamet nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Harju maakonnas Jõelähtme vallas Neeme külas asuval Saigumäe (24505:001:0078) ja Tiigimäe (24505:001:0379) katastriüksusel DP põhijoonisel (kuupäev 27.11.2024) näidatud ulatuses.

03.07.2025 kirjaga nr 6-3/24/4778-7 andis Maa- ja Ruumiamet detailplaneeringule heakskiidu.

### **Planeeritav ala ja detailplaneeringu lahendus**

Planeeringuala hõlmab Neeme küla Saigumäe (katastritunnus 24505:001:0078; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 8229 m<sup>2</sup>) ja Tiigimäe (katastritunnus 24505:001:0379; sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%; pindala: 8539 m<sup>2</sup>) maaüksuseid.

Detailplaneeringuga nähakse ette Saigumäe kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning kavandatavale elamumaa krundile määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamu ja kuni kolme abihoonet ehitamiseks, kavandatakse juurdepääs ja tehnovarustuse lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Olemasolevate maaüksuste piire detailplaneeringuga ei muudeta. Elamule on lubatud kaks maapealset korrust kõrgusega kuni 9 m olemasolevast maapinnast ning abihoonetele üks maapealne korrus kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m<sup>2</sup>. Tiigimäe kinnistul säilib olemasolev jalgsi juurdepääs kallasrajale.

### **Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks**

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets ning osaliselt kaitsemetsa ala. Kõlvikuliselt moodustab Saigumäe kinnistust looduslik rohumaa 4764 m<sup>2</sup> ja metsamaa 2597 m<sup>2</sup>. Üldplaneeringuga on määratud, et tiheasustuses paikneval metsaalal ei tohi elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja elamute vahekaugus peab olema min 50 m ning alal, mis ei ole metsaala, peab elamumaakruntide suurus olema vähemalt 3000 m<sup>2</sup> ning elamute vahekaugus vähemalt 25 m.

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

Vastuvõetav detailplaneeringu lahendus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna Saigumäe kinnistule saab elamu rajada väljapoole ehituskeeluvööndit, kuid ehituskeeluvööndisse jääb eluhoonele juurdepääsutee, mille rajamiseks on vajalik taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist.



Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Samuti on riigi üleüldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda. Planeeringualal on kujundatud olemasolevaid kinnistupiire järgides säilitatava kõrghaljastusega väärtuslik elukeskkond, mis ei riiva ümbritsevate elamumaa üksuste privaatsustunnet ega piirkondlikku hoonestuslaadi. Hoonestuse kavandamisel on arvestatud maksimaalse olemasoleva haljastuse säilitamise vajadusega ning nähtud ette raie võimalust vaid hoonestusalal ja juurdepääsutee ulatuses. Hoonestuse kavandamine eeltoodud põhimõtteid arvestades on kooskõlas nii kehtiva kui koostamisel oleva üldplaneeringuga ning valla arengusuundadega.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Neeme küla Saigumäe maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (koostaja AB Artes Terrae OÜ, töö nr: 23081DP3) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2, planeerimisseaduse § 139 ja Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Kehtestada Neeme küla Saigumäe maaüksuse ja lähiala detailplaneering (koostaja AB Artes Terrae OÜ, töö nr: 23081DP3).
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik paberkandjal tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa) ning elektrooniliselt Jõelähtme valla veebilehel ([www.joelahtme.ee](http://www.joelahtme.ee)).
3. Otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses § 72 lg 3 toodud juhtudel ühe kuu jooksul, arvates otsusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab  
vallavolikogu esimees

