



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kostivere

7. august 2025 nr 268

Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Saha küla lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 12.10.2023 otsusega nr 149 „Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ Juku In OÜ (edaspidi huvitatud isik) esitatud taotluse alusel.

Detailplaneeringu algatamisest, lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust teatati 27.10.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 316. Puudutatud isikuid teavitati 27.12.2023 Jõelähtme Vallavalitsuse kirjaga nr 6-4/6325 ning ameteid 29.12.2023 kirjaga nr 6-4/6357.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 08.01.–06.02.2024 ning avalik arutelu viidi läbi Jõelähtme vallas 13.02.2024. Eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitas planeeringu lahendusele kirjalikud vastuväited puudutatud isikuna Väike-Pullimäe ja Suur-Pullimäe maaüksuste omanik. Jõelähtme Vallavalitsus esitas selgitused vastuväidetele 07.02.2024 saadetud kirjaga nr 6-4/5592-3 ja täpsustas veelkord avaliku arutelu aega ja kohta. Vastuväiteid esitanud isik avalikul arutelul ei osalenud. Hilisemal kohtumisel vastuväiteid esitanud isik luges talle antud selgitusi piisavaks ja nõustus eskiisi staadiumis välja töötatud detailplaneeringu lahendusega ning planeeringu koostamise jätkamisega.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (16.05.2024). Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdaja osahinguga Elektrilevi (26.04.2024). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud puudutatud isikud, naabermaaüksuste omanikud ja huvitatud isik.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 04.09.2024 kirjaga nr 6-4/4296 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes oma 10.10.2024 saadetud kirjaga pidas vajalikuks kooskõlastada detailplaneeringut täiendavalt Maa-ametiga ja Terviseametiga. Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu 15.11.24 ja Terviseamet 20.11.2024.

Detailplaneering võeti vastu 16.01.2025 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 226 ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 17.02.–18.03.2025 ning avalik arutelu toimus Jõelähtme vallas 25.03.2025. Sellest teavitati ametiasutusi 07.02.2025 saadetud kirjaga nr 6-4/956 ja



puudutatud isikuid 03.02.2025 saadetud kirjaga nr 6-4/761. Sellest teatati 24.01.2025 ilmunud ajalehes Harju Elu ja jaanuarikuu 2025 ilmunud vallalehes nr 331.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringu lahenduse kohta kirjalikke arvamusi ja vastuväiteid ning avalikul arutelul osalesid vaid planeeringu koostaja ja huvitatud isik.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 02.04.2025 kirjaga nr 6-4/1741 Maa- ja Ruumiametile heakskiidu saamiseks. Maa- ja Ruumiamet andis 30.05.2025 oma kirjaga nr 6-3/24/13593-5 detailplaneeringule heakskiidu.

Jõelähtme vald ja huvitatud isik sõlmisid 06.08.2025 notariaalses vormis lepingu detailplaneeringu kehtestamise eeldustes ja selle realiseerimist puudutavates asjaoludes kokku leppimiseks ning jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslikuks tasuta võõrandamiseks kohalikule omavalitsusele. Lepingus huvitatud isiku poolt endale võetud kohustuste mittekohane täitmine, sh tähtaegne mittetäitmine, on lepingu oluline rikkumine ning võib endaga kaasa tuua detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamise, sõltuvalt rikkumisega kaasnevatest asjaoludest.

Planeeritav ala ja detailplaneeringu lahendus

Planeeritavasse alasse on haaratud alljärgnevad maaüksused: Ida-Alma (katastritunnusega 24501:001:1840, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 7174 m²); Kirde-Alma (katastritunnusega 24501:001:2230, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 2.08 ha); osa munitsipaalomandis olevast Nurme tee lõik 1 maaüksusest (katastritunnusega 24501:001:1837, sihtotstarbega 100% transpordimaa, suurusega ca 1200 m²). Juurdepääs maaüksustele on tagatud munitsipaalomandis olevalt Nurme tee lõik 1 teelt.

Maaüksused paiknevad Saha küla põhjaosas, ümbritsetuna hoonestatud Nurme ja Väike-Pullimäe maaüksustest ja hoonestamata Suur-Pullimäe, Alma ja Põhja-Alma maaüksustest. Lõunast ja läänest piirneb Ida-Alma maaüksus Rebala muinsuskaitsealaga. Kirde-Alma maaüksuse kirdenurka ulatub maakonnaplaneeringu kohane rohevõrgustik (T9). Maakonnaplaneeringu kohaselt ei tohi rohevõrgustiku funktsioneerimiseks looduslike alade osatähtsus tuumalas langeda alla 90%. Planeeritavast alast moodustab rohevõrgustikuga kattuvus osa, mis ei mõjuta rohevõrgustiku funktsioneerimist olulisel määral. Loodusliku ala vähenemine on minimaalne, rohevõrgustiku alale hooneid ja piirdeid ei kavandata.

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek jagada Kirde-Alma maaüksus kaheks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks ning muuta Ida-Alma maaüksuse sihtotstarve elamumaaks. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, arhitektuursed nõuded hoonetele ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ning keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringualasse haaratud sõidutee nähakse ette rekonstrueerida min 4,5 m laiusena, tolmuvaba kattega (nt freeskate ja 2x pindamine), sealjuures peab sõidutee konstruktsioon kandma ka prügiveo- ja päästemasinate raskust.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt paiknevad planeeritavad maaüksused hajaasustuses, põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal ja,



millega on sätestatud, et ühe eluasemekoha või kuni kolmest krundist moodustuva hoonegrupi omavaheline vahekaugus peab olema 200 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala hajaasustusalale, millele maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud.

Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksustele kavandatud kolmene hoonete grupp jääb olemasolevatest Väike-Pullimäe, Nurme ja Jaagu hoonetest lähemale kui 200 m. Sellest tulenevalt on detailplaneeringut menetletud kehtivat üldplaneeringut muutvana.

Kirde-Alma katastriüksus asub osaliselt Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ planeeritud rohevõrgustikus. Kehtiva üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala osaliselt rohevõrgustiku tugialale T9 (tuumala). Maakasutuse muutmise tõttu hävib osaliselt rohevõrgustiku tuumala ääreala, sest elamumaana ala looduslikkus väheneb. Samas jäävad detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalad nii maakonnaplaneeringu kui ka üldplaneeringu kohasest rohevõrgustikust väljapoole juba olemasolevate hoonestusalade lähedusse. Olemasolevate hoonete tõttu on piirkonna looduslikkus juba vähenenud, mistõttu olulist negatiivset mõju rohevõrgustikule siiski oodata ei ole. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad on kavandatud juurdepääsu tee poolsesse külge, mis üldjoontes võimaldab tagada rohevõrgustiku jätkuvat toimimist ning leevendab vastuolu üldplaneeringukohase hoonete omavahelise kauguse osas.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna moodustatavate kruntide suurused võimaldavad jätta olemasolevate ja kavandatavate hoonete vahele piisavalt rohelist haljasfooni/puhvertsooni. Uute üksikelamute ning neid teenindavate abihoonete kavandamine on kooskõlas Jõelähtme valla arenguperspektiivi ja -eesmärkidega. Detailplaneeringu realiseerumisega viiakse ellu üldplaneeringu eesmärgid ja Jõelähtme vald saab endale juurde uusi elanikke, mis on samuti üks valla arengueesmärkidest.

Avaliku huvi olemasolu tuleneb asjaolust, et huvitatud isik võõrandab vallale tasuta Kirde-Alma katastriüksuse arvelt moodustatava transpordimaa krundi peale olemasoleva eratee ümberehitamist 4,5 m laiuseks mustkattega (freespurukate ja 2x pindamine) teeks koos normikohase autode ümberkeeramise võimaluse rajamisega kavandatava avalikult kasutatava tee lõpus. Samuti kohustub huvitatud isik rekonstrueerima planeeringualasse haaratud Nurme tee lõik 1 ca 100 m ulatuses.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu (koostaja osaühing R.Valk Arhitektuuribüroo, töö nr 2257) ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimiseseaduse § 139 ning 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 Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu (koostaja osaühing R.Valk Arhitektuuribüroo, töö nr 2257).
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).



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

