



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Jõelähtme

17. veebruar 2022 nr 37

### **Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu menetluse jätkamine, planeeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

#### **Detailplaneeringu menetlus**

Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 21.12.2017 korraldusega nr 1137 „Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“. Detailplaneeringu alaks määrati ca 1,5 ha. Taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Nikolai Dõrlov 25.08.2017.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pilliroo kinnistule ehitusõiguse määramine ühe eluhoone ja seda teenindavate kolme abihoone (saun, kuur, paadikuur) ning muuhulgas sildumisrajatise rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Nikolai Dõrlov ja töövõtja Ekseeder OÜ, keda esindab juhatause liige Ülle Kunnus, on sõlminud 18.12.2017 Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu tehniline koostamise lepingu nr 2-10.12/25-2017.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 26.01.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu ja jaanuaris 2018 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 247. Puudutatud isikuid teavitati Jõelähtme Vallavalitsuse 17.01.2018 kirjaga nr 7-3/188. Algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati ka 13.03.2018 elektroonilises väljaandes Ametlikud Teadaanded.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu toimus 24.04.2018 Jõelähtme vallamajas. Sellest teavitati 29.03.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu ja märtsis 2018 ilmunud vallalehes nr 249. Puudutatud isikuid teavitati Jõelähtme Vallavalitsuse 10.04.2018 kirjaga nr 7-3/1092. Arutelu toimumise päeval, so 24.04.2018 esitasid eskiislahendusele oma arvamuse naabermaaüksuse Kostiranna tee 9 omanikud ning elanikud Tulvi ja Peep Turo, millele vallavalitsus vastas 16.05.2018 kirjaga nr 7-3/1092-2.

Detailplaneering kooskõlastati Muinsuskaitseametiga 22.02.2019, Veeteede Ametiga 01.03.2019, Politsei- ja Piirivalveametiga 18.03.2019, Päästeametiga 24.03.2019.

Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd olemasolevate tehnovõrkude omanikega: Kostiranna tee 15 paikneva puurkaevu PRK0021705 omaniku Ero Sõmeriga 07.01.2019 ning Elektrilevi OÜ-ga 25.01.2019. Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik ning Pilliroo maaüksuse kaasomanikud Nikolai Dõrlov 07.01.2019 ja Jelena Dõrlova 21.01.2019.



Planeeringu koostamise käigus tehti koostööd naabermaaüksuste Kostiranna tee 9 (22.10.2018 e-kiri), Kostiranna tee 11 ja Kostiranna tee 15 omanikega (20.10.2018 e-kirjad). Koostöö eesmärgil on planeeringulahendus 19.10.2018 teadaolevatel e-posti aadressidel saadetud ka naabermaaüksuste Kostiranna tee 7 ja 17//32 omanikele, kes tähtjaks oma arvamust planeeringulahendusele ei esitanud. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 2, kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul alates info saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 02.04.2019 kirjaga nr 7-3/1055 riigihalduse ministriale täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes oma 03.05.2019 kirjaga nr 14-11/2301-2 määras täiendavaks asutuseks Keskkonnaameti, kellega koostöös tuli välja selgitada täiendavate keskkonnaalaste abinõude seadmise vajadus ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkus.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 27.05.2019 kirjaga nr 7-3/1780 Keskkonnametile kooskõlastamiseks, kes 01.07.2019 kirjaga nr 6-2/19/9119-2 kooskõlastas detailplaneeringu tingimuslikult, et kui detailplaneeringut täiendatakse ja parandatakse kirjas olnud märkuste põhjal, siis loeb Keskkonnaamet detailplaneeringu kooskõlastatuks.

Jõelähtme Vallavolikogu 17.10.2019 otsusega nr 330 peatati Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse (24504:004:1137) detailplaneeringu menetlus, kuni Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringu alusel ehituskeeluvööndi vähendamise lõppotsuse tegemiseni.

Keskkonnaamet on teinud oma otsuse ehituskeeluvööndi vähendamise osas ja edastanud sellekohase materjali vallavalitsusele kirjaga 03.07.2020 nr 7-13/20/11317. Nimetatud otsusega on Kostiranna külas sh Pilliroo maaüksuse osas kavas vähendada ehituskeeluvööndi piiri kuni 20 meetrini. Sellest tulenevalt teavitas Jõelähtme Vallavalitsus 21.12.2020 kirjaga nr 7-3/ 4960 huvitatud isikut ja planeerijat Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu jätkamise võimalusest.

Jõelähtme Vallavalitsus küsis Keskkonnameti seisukohta detailplaneeringu koostamise ja menetluse jätkamiseks 19.03.2021 kirjaga nr 7-3/1079, milles selgitas muuhulgas, et planeeritavale maaüksusele ei kavandata sadama rajamist, vaid sildumiskohta ühe majapidamise tarbeks.

Keskkonnaamet edastas oma seisukohad 19.04.2021 kirjaga nr 6-2/21/5879-2 koos selgitusega, et kui Jõelähtme Vallavalitsus arvestab kirjas toodud seisukohtadega ning Keskkonnameti 20.09.2019 kirjas tooduga, saab antud detailplaneeringu menetlusega jätkata.

Nimetatud otsusega on Keskkonnaamet kinnitanud, et kuna hoonestatud kinnistud on juba pikaajalise inimtegevuse tõttu mõjutatud ning intensiivses kasutuses, ei ole ehituskeeluvööndi vähendamisega veekaitsevööndi piirile või osaliselt veekaitsevööndis paiknevate olemasolevate hoonete ulatuses näha ette täiendavat ja olulist negatiivset mõju mereranna looduskooslustele. Samuti ei kaasne kahe hoonestatud kinnistu vahel paikneva hoonestamata Pilliroo kinnistul õuema kõlvikutega kinnistutega sarnasele kaugusele ehitamisel olulist negatiivset mõju rannal asuvatele looduskooslustele, sest Pilliroo kinnistul ei ole oluliselt säilinud looduskooslusi ja osaliselt on tegemist tehisliku alaga.

Täiendatud ja täpsustatud detailplaneering saadeti ametkondadele veel kord läbi vaatamiseks ja kooskõlastamiseks. Detailplaneering on kooskõlastatud Transpordiametiga 03.11.2021, Kaitseministeeriumiga 16.11.2021, Muinsuskaitseametiga 24.11.2021, Politsei- ja Piirivalveametiga 25.11.2021 ning Päästeametiga 13.12.2021.



Jõelähtme Vallavalitsus esitas Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu 06.12.2021 kirjaga nr 7-3/5722 Rahandusministeeriumile täiendavate isikute ja asutustega koostöö vajaduste määramiseks, lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 4.

Rahandusministeerium oma 22.12.2021 kirjaga nr 14-11/8616-2 ei pidanud vajalikuks detailplaneeringu koostamisel määrata täiendavaid kooskõlastusi muude asutustega, kuivõrd planeeringudokumentatsioonist nähtuvalt on vald ise määranud asjassepuutuvad asutused ja isikud, keda tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata.

### **Planeering**

Planeeringuala hõlmab Pilliroo (katastritunnus 24504:004:1137; sihtotstarve 100% elamumaa; pindala: 6700 m<sup>2</sup>) maaüksuse ja sellega piirneva mereala. Vastuvõetava detailplaneeringuga ei ole ette nähtud muuta planeeringualal kehtiva Jõelähtme valla Kostiranna küla Lepiku-Mihkli maaüksuse osalise detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.09.2010 otsusega nr 109) kavandatud maaüksuse sihtotstarvet ega piire.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pilliroo maaüksusele lisaks eluhoone ja seda teenindavate kolme abihoone (saun, kuur, paadikuur) rajamisele ka sildumisrajatise kavandamine. Planeeringuga määratakse hoonestusala ühe 2-korruselise kuni 9 m kõrguse elamu ja kolme 1-korruselise kuni 6 m kõrguse abihoone rajamiseks ehitisaluse pinnaga kokku 360 m<sup>2</sup>.

Planeeringuga on määratud hoonestusala piir 1 m samakõrgusjoonest ca 35 m kaugusele, mis ei erine alal kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala piirist.

### **Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks**

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on alal kehtiva Kostiranna küla Lepiku-Mihkli maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.09.2010 otsusega nr 109) määratud elamumaa.

Tulenevalt Keskkonnaameti seisukohast (29.05.2017 kiri nr 6-5/17/5674-2) ja asjaolust, et uue koostatava ja kehtestatava detailplaneeringuga muutub kehtetuks alal varem kehtinud detailplaneering sh planeeringuga vähendatud ehituskeeluvööndi ulatus, teeb käesolev detailplaneering ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas ca 65 m võrra.

Kehtiva üldplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna planeeritava krundi naabermaaüksusel paiknevad olemasolevad hooned käesoleva planeeringuga kavandatud Pilliroo maaüksuse hoonestusalast veepiirile tunduvalt lähemal, sh Kostiranna tee 9 maaüksusel 26 m ja Kostiranna tee 15 maaüksusel 44 m kaugusel tavalisest veepiirist. Pilliroo kinnistule kavandatud hoonestusala jääb piirkonnas väljakujunenud ehitusjoonega võrrelduna merest kaugemale.

Vastuolu ei teki ka uue koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringuga (vastu võetud 12.04.2018 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 62), mille kohaselt on Kostiranna külas ehituskeeluvööndi laiuseks Keskkonnaameti nõusolekul (03.07.2020 nr 7-KKA kiri 13/20/11317) määratud 20 m tavalisest veepiirist.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu (koostaja Ekseeder OÜ, töö nr 80-18) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu



**otsustab:**

1. Jätkata Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu menetlusega.
2. Võtta vastu Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneering (koostaja Ekseeder OÜ, töö nr 80-18) ning suunata see avalikule väljapanekule.
3. Detailplaneeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) ja valla kodulehel <http://joelahtme.kovtp.ee/et/kontaktid> märgitud vastuvõtuaegadel.
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 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.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab  
vallavolikogu esimees

