



Hr Andrus Umboja
Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie 31.08.2020 nr 7-3/3226
Meie 28.09.2020 nr 14-11/5929-2

Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneering

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 31.08.2020 kirjaga nr 7-3/3226 Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 ning detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud planeerimisseaduse (edaspidi PlanS v.r) § 23 alusel Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering).

Detailplaneeringu koostamine algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Jõelähtme Vallavalitsuse 30.04.2015 korraldusega nr 320. Planeeritav maaüksus, suurusega 5027 m², hõlmab elamumaa sihtotstarbega Tanuma tee 18 kinnistut, mis asub Neeme küla idaosas ning piirneb ühest küljest Kaberneeme lahega. Detailplaneeringu eesmärk on jagada maaüksus kaheks üksikelamu krundiks ning taastada lautrikohad algsel kujul. Lisaks nähakse ette kuni kahe sildumiskoha ja rannakindlustuse rajamine.

Kehtiva Jõelähtme üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustuses osaliselt miljöökaitsealal, maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Üldplaneeringuga ei ole lubatud Neeme külas moodustada väiksemaid elamukrunte kui 3000 m², ning elamute lubatud vähim vahekaugus on 25 m. Miljöökaitsealal ei kuulu alla 1,0 ha suured kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha, elamute minimaalse vahekaugusega 50 m. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks moodustatavate elamukruntide suuruste osas. Samuti soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit kaldatreppide ning juurdepääsu kaldtee rajamiseks rannanõlvale.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 18.06.2020 otsusega nr 422. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 20.07.—17.08.2020, mille kestel kirjalike vastuväiteid ei esitatud. Teated avalikust väljapanekust ilmusid ajalehtedes Harju Elu ja Jõelähtme Teated.

Esitatud planeeringumaterjalidega tutvunud, märgin järgmist:

1. PlanS v.r § 16 lõike 1 punkti 5 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös planeeritava maa-ala elanike ning naaberkinnisasjade omanikega. PlanS v.r § 18 lõike 5 kohaselt teatab kohalik omavalitsus tähtkirjaga kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust planeeringu avaliku väljapaneku toimumise aja ja koha puudutatud isikule.

Esitatud planeeringu menetlusdokumentidest ei selgu, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajast ja kohast oleks teavitatud planeeritava ala piirinaabreid, sh Tampli tee 4, Tanuma tee 14, Tanuma tee 22, Tanuma tee 24 ja Tanuma tee 26 kinnistute omanikke. Palun vastavad menetlusdokumendid täiendavalt esitada.

2. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks kaldatreppide ja kaldtee rajamise eesmärgil. Looduskaitseaduse (LKS) § 40 lõike 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik üksnes Keskkonnaameti nõusolekul. Vajaliku nõusoleku saamiseks peab kohalik omavalitsus vastavalt LKS § 40 lõikele 4 esitama Keskkonnaametile taotluse ja planeerimiseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Keskkonnaamet 27.08.2019 kirjas nr 6-2/19/4740-4 juhtis tähelepanu, et nende ehitiste rajamiseks on vajalik taotleda ehituskeelu vähendamist. Palun esitada Keskkonnaameti nõusolek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks kaldatreppide ja kaldtee rajamise tarvis.

3. Oma 08.06.2018 kirjas nr 14-11/4063-2 riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse määramisel palus Rahandusministeerium muuhulgas täiendada planeeringumaterjale kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepaneku, üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanekuga (sh väljavõtte üldplaneeringust) vastavalt PlanS v.r § 9 lõikele 7¹. Kuivõrd heakskiiduks esitatud materjalide hulgas nimetatud jooniseid jätkuvalt ei ole, palun need täiendavalt lisada.

4. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3.3 „Krundijaotuskava“ ja põhijoonise „Maakasutuse tabel“ kohaselt on krundi pos 1 pindala kavas suurendada avaliku veekogu arvelt 60 m² võrra, korrigeerides kinnistu piire, kuid ei selgu põhjendus krundi piiride muutmiseks. Palun puuduv põhjendus planeeringumaterjalidele lisada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Väino Tõemets

regionaalhalduse osakonna juhataja

Loona Kangur 715 5803

Loona.Kangur@fin.ee