



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

18. juuni 2020 nr 422

Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneeringu koostamise jätkamine, vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 30.04.2015 korraldusega nr 320 „Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ eesmärgiga jagada Ranniku kinnistu kaheks elamumaa krundiks, piiritleda hoonestusalad ning määrata ehitusõigus, lisaks olemasolevatele üksikelamule ja abihoonele, üksikelamu ja abihoonete ning ranna kindlustusrajatiste ehitamiseks. Lisaks lahendatakse kuni kahe lautrikoha taastamine, juurdepääs planeeringualale, tehnovõrkude lahendus ning seatakse keskkonnakaitselised abinõud planeeringu elluviimiseks. Planeeringuala suuruseks määrati ca 5100 m².

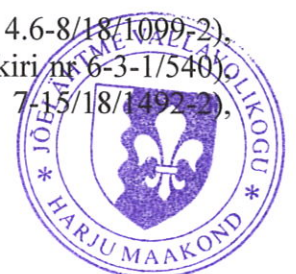
Käesoleval ajal (alates 11.03.2017) on seoses aadressiandmete muutmisega Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla, Ranniku uus koha-aadress Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla, Tanuma tee 18. Selguse mõttes on käesolevas korralduses kasutatud kinnistu nime Ranniku.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Anneli Kajamaa ja osaühing Corson on 10.02.2015 sõlminud detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise lepingu nr DP-2-10.12/1-2015.

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamata jätmisest teatati 29.05.2015 ilmunud ajalehes Harju Elu ja mais 2015 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 215. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 14.05.2015 kirjaga nr 7-3/1391. KSH algatamata jätmisest teatati 16.06.2015 elektroonilises väljaandes Ametlikud Teadaanded.

06.10.2015 toimus Jõelähtme vallamajas detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu. Sellest teatati 25.09.2015 ilmunud ajalehes Harju Elu ja septembris 2015 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 219. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 24.09.2015 kirjaga nr 7-3/2985.

Detailplaneering on kooskõlastatud Lennuametiga 02.03.2018 (kiri nr 4.6-8/18/1099-2), Muinsuskaitseametiga 08.03.2018 (e-kiri), Veeteede Ametiga 14.03.2018 (kiri nr 6-3-1/540), Keskkonnaministeeriumiga 16.03.2018 (kooskõlastuskiri nr 7-15/18/1492-2).



Kaitseministeeriumiga 21.03.2018 (kiri nr 12-1/18/946), Päästeameti Põhja Päästekeskusega 04.04.2018 (digitaalselt allkirjastatud kooskõlastus nr 614-2018-2), Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga 04.04.2018 (kooskõlastuskiri nr 1.10-17/17-0459/2919) ja tehnovõrkude omanikega: osäühinguga Loo Vesi 26.01.2016, osäühinguga Elektrilevi 03.03.2016 (kooskõlastus nr 0554831444) ja aktsiaseltsiga Telia Eesti 06.11.2019 (kooskõlastus nr 32960285). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud huvitatud isik ja maaomanik Anneli Kajamaa 18.12.2017 ning järgmised puudutatud isikud: Toomari 2 (Tanuma tee 26) maaüksuse omanik Leinur Kassihhin 17.12.2015, Tanuma tee 24 (endine Vana-Laigari) maaüksuse omanik Brita Pitk 17.12.2015 ja Ranna (Tanuma tee 22) maaüksuse omanik Elena Espe 21.12.2015.

Koostööd on tehtud ka Martini (Tampli tee 4) maaüksuse omaniku Aleksei Tšulets esindajaga R.Küttim ja Oolo (Tanuma tee 14) maaüksuse omanikuga Oliver Sepper (e-kirjavahetus on lisatud detailplaneeringu dokumentatsiooni hulka). Juurdepääs planeeringualale toimub avalikult Tanuma teelt ja läbi erakinnistu kulgeva tee, mille kasutamise kokkulepped tuleb sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist ja juurdepääsuservituudi võib kokkulepete puudumisel seada ka kohus. Käesoleval hetkel Ranniku kinnistule juurdepääsuks läbi Tanuma tee 14 maaüksuse takistusi seatud ei ole.

Jõelähtme Vallavalitsus küsis 02.03.2018 kirjaga nr 7-3/694 planeeringulahendusele ka Siseministeeriumi seisukohta, kes käesolevaks ajaks ei ole vallavalitsusele oma seisukohta esitanud.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 17.05.2018 kirjaga nr 7-3/1600 detailplaneeringu rahandusministrile täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes oma 08.06.2018 kirjaga nr 14-11/4063-2 määras planeeringuga kaasnevatest keskkonnamõjudest teavitamiseks, täiendavate keskkonnaalaste abinõude seadmise vajaduse väljaselgitamiseks kooskõlastamise vajaduse Keskkonnaameti ning Maa-ametiga.

09.11.2011 kirjaga nr 16-6/18-0726-005 andis Tehnilise Järelevalve Amet kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 16¹ kohaselt Jõelähtme vallas Neeme külas Ranniku maaüksuse detailplaneeringule kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 18 kohaseks vastuvõtmiseks loa.

Maa-amet kooskõlastas planeeringulahenduse 15.04.2019 kirjaga nr 6-3/19/5720-2 ning Keskkonnaamet 27.08.2019 kirjaga nr 6-2/19/4740-4 tingimuslikult. Keskkonnaameti märkustega on planeeringu koostamisel arvestatud ning käesolevaks ajaks on loobutud sildumiskoha (muuli ja slipi) rajamisest.

Planeeritav ala ning detailplaneeringuga kavandatav

Planeeringuga on kavandatud Ranniku (katastritunnus 24505:001:1110, maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5027 m²) maaüksuse jagamine kaheks üksikelamu krundiks. Krundi pos nr 1 suuruseks on kavandatud 3285 m² ja krunt pos nr 2 suurusega 1649 m². Kavandatud elamumaa kruntidele on ette nähtud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise 9 m kõrguse üksikelamu ja kahe 1-korruselise kuni 5 m kõrge abihoone kavandamiseks krundil pos nr 1 ehitisaluse pinnaga 600 m² ja pos 2 ehitisealuse pinnaga 345 m².

Tulenevalt sellest, et planeeringuga kavandati sildumisrajatise (muul ja slipi), tekkis vajadus detailplaneeringu algatamise korraldusega nr 320 määratud planeeringuala suurust (ca 5100 m²)



laiendada avaliku veekogu arvelt. Kuigi sildumisrajatise kavandamisest on käesolevaks ajaks loobunud, on mõistlik siiski planeeringuala suurendada ja määrata selle lõplikuks suuruseks ca 0,7 ha tulenevalt sellest, et planeeringuga nähakse ette taastada lautrikohad oma algsel kujul.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustuses osaliselt miljöökaitsealal, üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Vastavalt Jõelähtme valla üldplaneeringule pole Neeme külas lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute vähima omavahelise vahekaugusega 25 m. Miljöökaitsealal ja metsaga tiheasustusosalal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha, kus elamute minimaalne vahekaugus on 50 m.

Vastuvõetav detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks elamumaa kruntide suuruste osas. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeringuala paikneb piirkonnas, kus olemasolevate kinnistute suurused jäävad vahemikku 1270 – 12 450 m², mistõttu 1649 m² suuruse krundi pos nr 2 kavandamine ei riku üldist struktuuri.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavas säilitada detailplaneeringu alal ajalooliselt välja kujunenud elamute vahelised kaugused, mis on 14 m. Kavandatud lahendus ei ole kooskõlas kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringuga, kuid kavandatud lahendus ei ole vastuolus planeeringu kontaktvööndis väljakujunenud olukorraga, kus on elamute omavahelised kaugused vahemikus 13,7 m – 68,0 m.

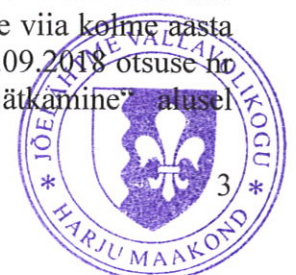
Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna sellisel juhul lisandub Jõelähtme valda uusi elanikke. Selline areng on kooskõlas valla arengu strateegiaga. Kuna Neeme külas on korralik infrastruktuur, siis uute elanike lisandumine ei kurna olemasolevat taristut.

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit kaldatreppide rajamiseks 44,9 m² võrra, 43,5 – 38,7 meetrit olemasolevast ehituskeeluvööndi piirist. Lisaks on tehtud ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit juurdepääsu kaldtee rajamiseks rannanõlvale 53,8 m² ulatuses, ehituskeeluvööndi vähendamiseks 43,0–21,2 meetrit olemasolevast ehituskeeluvööndi piirist.

Trepid ja juurdepääsutee on vajalikud ohutuks ligipääsuks lautrikohale. Ilma treppideta oleks pääs taastatavatele lautrikohtadele raskendatud, kusjuures meelevaldsetest kohtadest rannanõlvalt laskumine ei seaks ohtu mitte ainult liiklejate tervise, vaid ohustaks ka rannanõlvaterviklikkust. Treppide rajamine ei lähe vastuollu ka veekaitsevööndi eesmärgiga, kuna sellega ei kaasne reostust veekogule.

Detailplaneeringu koostamise jätkamine ja menetlustähtaja pikendamine

Tulenevalt sellest, et tegemist on enne 30.06.2015 algatatud detailplaneeringu menetlusega ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 kohaselt tuli enne uue planeerimisseaduse jõustumist algatatud detailplaneeringute menetlus lõpule viia kolme aasta jooksul hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks, jätkati Jõelähtme Vallavolikogu 13.09.2018 otsuse nr 130 „Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneeringu menetluse jätkamine” alusel



detailplaneeringu menetlusega, pikendades menetlustähtaega ühe (1) aasta võrra. Käesolevaks ajaks on 13.09.2018 otsusega nr 130 pikendatud menetlustähtajast möödunud ca üks (1) kuu.

Antud juhul on põhjendatud Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneeringu koostamise menetluse jätkamine. Võttes arvesse senist menetluse kestvust ning planeeringu koostamisele kulunud ressursi, oleks antud juhul poolelioleva planeeringumenetluse lõpetamine ebaotstarbekas, kuna tuleks alustada samasisulise planeeringumenetlusega planeeringualal kavandatava eesmärgi saavutamiseks. Uue menetluse alustamine tooks endaga kaasa täiendava ajalise ja materiaalse ressursi kulu, mis on välditav kui ebavajalik, jätkates pooleliolevat planeeringu menetlust, arvestades asjaolu, et planeering on kooskõlastatud asjakohaste pädevate asutustega ja valmis vastuvõtmiseks ning avalikustamiseks.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 41 sätestab, et kui haldusakti või toimingut ei ole võimalik anda või sooritada ettenähtud tähtaja jooksul, peab haldusorgan viivitusega teatavaks haldusakti andmise või toimingu sooritamise tõenäolise aja ning näitama ettenähtud tähtajast mittekinnipidamise põhjuse. Käesolevaks ajaks on detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega suurem töö läbi viidud, mida tõendab detailplaneeringu lahenduse kooskõlastamine õigusaktidest tulenevate asutustega. Tulenevalt HMS § 41 sättest on põhjendatud ning vajalik pikendada detailplaneeringu menetlemise tähtaega.

Samuti oleks menetlusökonoomika seisukohalt ebamõistlik alustada uuesti vajalike asutustega kooskõlastatud ja vastuvõtmise eelsesse staadiumi jõudnud detailplaneeringu menetlusega. Arvestades asjaoluga, et kohaliku omavalitsuse kui planeeringu korraldaja eesmärk peab olema viia detailplaneeringu menetlused läbi efektiivselt, viivitusteta ning õigusaktidega kooskõlas, on käesoleval juhul huvitatud isikut vähem koormavam 30.04.2015 algatatud detailplaneeringu menetluse tähtaja pikendamine.

Vallavalitsus on seisukohal, et menetlusetoimingute lõpule viimiseks ning detailplaneeringu kehtestamiseks on piisav aeg kuus (6) kuud. Sellest tulenevalt on põhjendatud menetlustähtaja pikendamine kuue (6) kuu võrra alates käesoleva otsuse tegemisest.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneeringu (koostaja osaühing Corson, töö nr 1419) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 ja kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 18 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätkata Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneeringu menetlusega pikendades menetlustähtaega kuue (6) kuu võrra.
2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,7 ha.
3. Võtta vastu Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneering (koostaja osaühing Corson, töö nr 1419) ning suunata see avalikule väljapanekule.
4. Detailplaneeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) valla kodulehel <http://joelahtme.kovtp.ee/et/kontaktid> märgitud vastuvõtuaegadel.
5. 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.



- kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsuse teatavastegemisest.
6. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

