EELNÕU

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 15.06.2023 nr \_\_\_

**Kehtestatud üldplaneeringute ülevaatamise tulemused**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 92 lg1 ja lg 2, Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lg 12 ja 2 ning välja selgitanud Jõelähtme valla üldplaneeringute (Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering ja Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe kula, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering) kohase arengu tulemused ja nende senise elluviimise võimalused ning võttes arvesse, et Jõelähtme Vallavolikogu on algatanud (30.05.2012 otsus nr 294) ja vastu võtnud (12.04.2018 otsusega nr 62) Jõelähtme valla uue üldplaneeringu koostamise, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Kuni Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsusega nr 294 algatatud Jõelähtme valla uue üldplaneeringu kehtestamiseni jätta kehtima Jõelähtme valla üldplaneeringud:
	1. Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering;
	2. Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering.
2. Muuta Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu seletuskirja 8.1 alapunkti „sadamad“ teise lõiku ja sõnastada see järgnevalt: „Ette on nähtud taastada ajaloolised lautrikohad vastavalt vajadusele kogu rannikul, Neeme, Ihasalu ja Kaberneeme külades ning meresaartel (randumis¬kohad). Vastavalt koostamisel olevale detailplaneeringule on ette nähtud randumiskoht Haapse külas, mille kohta on koostatud ka keskkonnamõjude hindamine.“
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald Harjumaa) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.

Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

Volikogu esimees

EELNÕU

Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2023 otsuse nr \_\_

„Kehtestatud üldplaneeringute ülevaatamise tulemused“

LISA 1

**Jõelähtme valla kehtestatud üldplaneeringute ülevaatamise tulemused**

**I Sissejuhatus**

Üldplaneeringute ülevaatamise kohustuse sätestab planeerimisseaduse § 92. Ülevaatamise eesmärk on selgitada välja ja vaadata üle:

1. planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
2. üldplaneeringute vastavus planeerimisseaduse eesmärgile;
3. üldplaneeringute elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
4. planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
5. kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
6. muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused

Üldplaneeringute ülevaatamise tulemusel saadakse terviklik pilt kohaliku omavalitsuse territooriumi ruumilisest arengust ning käsitletakse planeeringute elluviimise olulist mõju majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning olulise negatiivse mõju vähendamise võimalusi. Viimati vaadati Jõelähtme valla kehtivad üldplaneeringud üle 2014. aastal Jõelähtme Vallavolikogu 31. märts 2014 otsusega nr 59 „Kehtestatud üldplaneeringute ülevaatamise tulemused“.

Käesolevas aruandes analüüsitakse, kuidas on üldplaneeringuid seni ellu viidud, ning hinnatakse, kas see on olnud vastavuses üldplaneeringutes kavandatu ja kohaliku omavalitsuse vajadustega. Käsitletakse ka seoseid uuenenud õigusaktidega ja teiste ruumilist arengut suunavate strateegiliste dokumentidega.

**II Planeerimisalase olukorra kirjeldus**

**Üldplaneeringud**

Jõelähtme Vallavolikogu kehtestas valla üldplaneeringu 29.04.2003 otsusega nr 40 (OÜ Maaplaneeringud töö nr 78-00). Eelnimetatud valla üldplaneeringu koostamist alustati 2000. aastal (Jõelähtme Vallavolikogu 29.02.2000 otsus nr 7) ja see koostati ning võeti vastu (Jõelähtme Vallavolikogu 24.09.2002 otsus nr 53) ja kehtestati kuni 31.12.2002 kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse alusel.

Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt määratleb üldplaneering valla edasise arengu visioonid ja strateegia ning valla arengu põhisuunad *ca* 10 aastaks.

Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt oli selle koostamise eesmärgiks:

* selgitada maakasutuse piirangud (nii looduslikud kui tehnogeensed);
* teha ettepanekud maade sihtotstarbe määramiseks;
* reserveerida ehitusmaad;
* käsitleda valla keskkonnaseisundit, tehnovõrke ja -rajatisi, teedevõrku jne.

Kuna Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamine ja menetlus toimus planeerimis- ja ehitusseaduse alusel, mille kohaselt oli üldplaneeringu ülesandeks muuhulgas ka territooriumi funktsionaalne tsoneerimine, mis määrab territooriumi või selle osa kasutamise juhtfunktsiooni; siis teostati Jõelähtme valla maakasutuse funktsionaalne tsoneerimine ka Jõelähtme valla üldplaneeringuga.

Planeerimis- ja ehitusseadus nägi ka ette, et valla üldplaneeringuga määratakse piirkonnad, kus detailplaneeringute koostamine hajaasustuses on kohustuslik. Planeerimis- ja ehitusseadus sätestas, et uute hoonete ehitamine ja olemasolevatele hoonetele juurdeehitiste tegemine ning maa-alade jaotamine kruntideks ja olemasolevate kruntide piiride muutmine linnades ja teistes tiheasustusega paikades on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringu alusel (planeeringu kohustuslikkus tiheasustuses). Samuti sätestas planeerimis- ja ehitusseadus, et hajaasustuses on uute hoonete ehitamine ja olemasolevatele hoonetele juurdeehitiste tegemine lubatud kohaliku omavalitsuse antud projekteerimistingimuste alusel (projekteerimistingimuste kohustuslikkus hajaasustuses).

01.01.2003 jõustunud planeerimisseadus ei sätestanud enam territooriumite funktsionaalset tsoneerimist, millega planeerimis- ja ehitusseadus nägi ette territooriumi või selle osa kasutamise juhtfunktsiooni, millele baseerus Jõelähtme valla üldplaneeringuga kavandatud tulevane maakasutus, samuti muutus planeerimisseadusega detailplaneeringu koostamise kohustuse ja juhtude regulatsioon, mistõttu ehitustegevuseks ja maakasutuseks Jõelähtme vallas tuli tihti koostada planeerimisseaduse tähenduses üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid. Eeltoodu osas paranes olukord alates 01.07.2009, mil jõustusid planeerimisseaduse muudatused, millega võeti uuesti kasutusele maakasutuse juhtotstarbe mõiste ja täpsustati detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmist ja muutmise juhtumeid.

Lisaks kehtivale õigusruumile on Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel olnud keeruline määratleda ehitustegevuseks ja maakasutuseks detailplaneeringute koostamise kohustust. Jõelähtme valla üldplaneeringu tekstiosas detailplaneeringute koostamise kohustuse osas kajastatu jääb ebaselgeks, lisaks ei kattu ka üldplaneeringu tekstiosas nimetatud detailplaneeringu koostamise kohustusega alad üldplaneeringu plaanimaterjalis kajastatud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladega, mis omakorda on teinud keeruliseks ehitustegevuseks ja maakasutuseks detailplaneeringute koostamise vajaduse osas otsustuste tegemise.

Jõelähtme vald on kehtivate üldplaneeringute ülevaatamise käigus Jõelähtme valla üldplaneeringu jätnud kehtima, nii 18.10.2009 toimunud kohalike omavalitsuste volikogude korraliste valimiste järgselt (Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2010 otsus nr 47) kui viimati 20.10.2013 toimunud kohalike omavalitsuste volikogude korraliste valimiste järgselt (Jõelähtme Vallavolikogu 31. märts 2014 otsusega nr 59).

Kuna Jõelähtme valla 2003. aastal kehtestatud üldplaneering oli koostatud ca 10 aastase arenguperspektiiviga ja 2012. aastal algatati Jõelähtme valla (Jõelähtme Vallavolikogu 26.01.2012 otsus nr 271) uue arengukava koostamine, eesmärgiga määratleda Jõelähtme valla arenguvisioon, arengusuunad ja strateegilised eesmärgid, vajalikud tegevused ning ressursid eesmärkide saavutamiseks, lähtudes Jõelähtme valla kogukonna ootustest, sotsiaal-majanduslikust hetkeolukorrast, prognoosidest, seadusega nõutud ning muudest kehtestatud arengudokumentidest, otsustas Jõelähtme Vallavolikogu 2012. aastal algatada (Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsus nr 294) ka uue üldplaneeringu koostamise Jõelähtme vallale. Üldplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62. Üldplaneeringut ei ole siiani kehtestatud.

**Jõelähtme valla territooriumi osadele algatatud üldplaneeringud:**

1. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu külade piirkond

Planeerimisseadusele ja valla arengukavale vastava üldplaneeringu koostamist alustas Jõelähtme vald Loo aleviku, Liivamäe ja Saha külade osas uue üldplaneeringu algatamisega 2006. aastal. Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2008 otsusega nr 341 laiendati algatatud valla territooriumi osale koostatava üldplaneeringu ala, liites sellesse ka Nehatu küla.

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu koostamise eesmärgiks oli nende külade osas planeerimisseaduse ja valla arengukavale vastava alusdokumendi loomine valla selle osa edasiste arengusuundade kavandamiseks, ala funktsionaalseks tsoneerimise (maakasutuse juhtotstarvete), infrastruktuuri arengu põhilahenduste määramiseks ning rohekoridori ja rohevõrgustiku asukoha ja tingimuste täpsustamiseks.

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering kehtestati 2011. aastal (Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsus nr 209).

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga määratud põhimõtted, eesmärgid ja tingimused on kooskõlas Jõelähtme valla arengukava aastateks 2012 kuni 2025 eesmärkide ja visiooniga.

Kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga kavandatud arengut on mõjutanud majanduses, sh finantssektoris, toimunud muutused. Kui eelmisel üldplaneeringute ülevaatamise perioodil suurenes nõudlus põhiliselt tootmismaa juhtotstarbega maade kasutuselevõtuks, siis viimaste aastate tendentsid on suurendanud Tallinna kuldse ringi valdades nõudlust elamispindade järele.

Suures osas on Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga kavandatu elluviidav, vastab Jõelähtme valla kehtiva arengukava visiooniga, sõltuvalt sotsiaal-majanduslikest arengutest võib osutuda vajalikuks üldplaneeringuga kavandatut muuta uute üldplaneeringute koostamisel, enne seda ka põhjendatud juhul üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute koostamise teel.

**Jõelähtme vallas algatatud teemaplaneeringud:**

1. Veeldatud loodusliku maagaasi terminali asukoha valimise teemaplaneering

2011. aastal pöördusid Majandus-ja kommunikatsiooniministeerium ning AS Tallinna Sadam Jõelähtme valla poole taotlusega veeldatud maagaasi terminali kui planeerimisseaduse tähenduses olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha määramiseks teemaplaneeringu algatamise taotlusega.

2012. aastal algatas Jõelähtme vald (Jõelähtme Vallavolikogu 30.08.2012 otsusega nr 319) Jõelähtme valla üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks veeldatud loodusliku maagaasi terminali asukoha valimiseks teemaplaneeringu ja selle keskkonnamõjude strateegilise hindamise.

Teemaplaneering on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.12.2016 otsusega nr 416.

**Kehtestatud üld- ja teemaplaneeringute loetelu:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nr | Planeeringu nimetus | Kehtestamise otsus |
| 1 | Jõelähtme valla üldplaneering  | Jõelähtme Vallavolikogu 29. 04.2003 otsus nr 40 |
| 2 | Loo aleviku, Liivamäe kula, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering | Jõelähtme Vallavolikogu 25. 08.2011 otsus nr 209 |
| 3 | Teemaplaneering ,,Veeldatud loodusliku maagaasi terminali asukoha valimine“ | Jõelähtme Vallavolikogu 15.12.2016 otsus nr 416. |

**Algatatud üld- ja teemaplaneeringute loetelu:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nr | Planeeringu nimetus | Algatatud | Vastu võetud |
| 1 | Jõelähtme vallale uue üldplaneeringu koostamise algatamine | Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsus nr 294 | Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsus nr 62 | Aktiivses menetlus  |

**Jõelähtme vallas kuni 31.05.2023 algatatud, kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringute arv:**



Vaatlusperioodi jooksul algatatud detailplaneeringutest 5 puhul on tehtud otsus menetluse lõpetamiseks.

**Alates 2014. kuni 31.05.2023 kehtestatud detailplaneeringud**

**Üldplaneeringute kohased detailplaneeringud**



**Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud**



**Sh Jõelähtme valla üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud**



**Sh Loo aleviku, Liivamäe kula, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering**



Kehtestatud, kuid realiseerimata detailplaneeringute osas tuleb kaaluda nende kehtetuks tunnistamist vastavalt maaomanike taotlustele või muudel asjaoludel. Kehtetuks tunnistamise vajaduse võib välja selgitada nii üldplaneeringu ülevaatamise käigus kui ka väljaspool seda perioodi. Iga detailplaneeringut tuleb hinnata eraldi, kehtetuks tunnistamise vajaduse ilmnemisel tuleb hindamise järeldust sisuliselt põhjendada ja selle alusel langetada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalutlusotsus.

Algatatud, kuid lõpetamata detailplaneeringuid hindab ja vaatab üle vallavalitsuse maa-, ehitus- ja planeerimisosakond. Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 10, § 128 lõikele 1 ja § 129 lõike 1 punktidele 1, 2 ja lõikele 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikele 4 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõigetele 1, 2 ja 3, § 68 lõikele 2, § 70 lõikele 1 esitatakse detailplaneeringute lõpetamiseks korralduse eelnõu vallavalitsusele või vallavolikogule.

Alates 01.07.2015 on vastavalt ehitusseadustikule võimalik detailplaneeringute täpsustamine projekteerimistingimustega, mille arvelt on vähenenud vajadus detailplaneeringute üleplaneerimiseks. 2022. aastal väljastati Jõelähtme vallas 20 projekteerimistingimused, millega täpsustati detailplaneeringuid alljärgnevates aspektides:



Riikliku ehitisregistri andmetel on alates elektroonilise registri käivitamisest vallas väljasttaud ehitus- ja kasutuslubade või teatiste hulk järgmine:



**III Strateegilistest dokumentidest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste või täienduste planeeringusse tegemise vajadus**

**Planeerimisseaduse muudatused**

Kehtiv valla üldplaneering koostati ja kehtestati kuni 31.12.2002 kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse alusel.

01.07.2015 kehtima hakanud planeerimisseaduse (PlanS) kohaselt suurenes üldplaneeringute roll ehitusõiguse andmisel. Sisse viidi detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumise võimalused ning projekteerimistingimuste väljastamise otsene seos üldplaneeringuga. PlanSi § 74 lõike 5 ja § 125 lõike 5 kohaselt on üldplaneeringud aluseks nii detailplaneeringu koostamisele kui ka detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimustele, kui ehitis sobib mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Muudatustest tulenevalt ei ole otseseid täiendusi kehtestatud üld- ja teemaplaneeringutesse vaja teha. Menetluse tüübi valikul saab lähtuda kehtivast seadusest.

**Ehitusseadustik**

01.07.2015 jõustus ka ehitusseadustik, milles lisaks planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusala korraldamisele leiavad käsitlust ka ehitiste kaitsevööndid, eriehitised ja erinõuded, mis varasemalt olid käsitletud teeseaduses, raudteeseaduses, sadamaseaduses, elektriohutusseaduses, küttegaasiohutuse seaduses, surveseadme ohutuse seaduses, telekommunikatsiooniseaduses ja neid valdkondi reguleerivates määrustes.

Vastavalt ehitusseadustiku §-le 27 on võimalik detailplaneeringute täpsustamine projekteerimistingimustega, mille arvelt on vähenenud vajadus detailplaneeringute üleplaneerimiseks. Muudatustest tulenevalt ei ole otseseid täiendusi kehtestatud üld- ja teemaplaneeringutesse vaja teha. Menetluse tüübi valikul saab lähtuda kehtivast seadusest.

**Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus ja valla ehitusmäärus**

01.07.2015 jõustunud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus kohustas kohaliku omavalitsuse üksust üle vaatama enne seaduse jõustumist kehtestatud ehitusmäärused ja viima need vajaduse korral hiljemalt kahe aasta jooksul vastavusse planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatuga. Jõelähtme Vallavolikogu võttis vastu uue Jõelähtme valla ehitusmääruse 15.01.2015 otsusega nr 36 ja see jõustus 01.03.2015. Määruses ei ole nõudeid talumajapidamiste planeerimiseks ja taluhoonete ehitamiseks, mis üldplaneeringu seletuskirja lk 39 kohaselt peaksid olema vastava ehitustegevuse aluseks. Vastava ehitustegevuse puhul tuleb lähtuda planeerimisseadusest, ehitusseadustikust ja muudest valdkonda reguleerivatest dokumentidest.

**Detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud ehitiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kord**

Jõelähtme Vallavolikogu 12.01.2023 vastu võetud määrusega nr 26 kehtestati planeerimisseaduse § 131 lg 21 alusel määrus, mis reguleerib Jõelähtme valla haldusterritooriumil detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning selle funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamist või väljaehitamisega seotud kulude täielikku või osalist kandmist. Määruses sätestatakse detailplaneeringu koostamisest või elluviimisest huvitatud isiku kaasfinantseerimise määra, kohustuste täitmise tagamise ning ehitatava ehitise Jõelähtme valla kasutusse andmise ja võõrandamise põhimõtted.

**Atmosfääriõhu kaitse seadus**

Atmosfääriõhu kaitse seadus (AÕKS) jõustus 1. jaanuaril 2017. See seadis kohustuse määrata mürakategooriad üldplaneeringus määratud juhtotstarvete alusel. AÕKSi § 63 lõige 4 sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksus korraldab koostöös müraallika valdajaga oma haldusterritooriumi välisõhu mürakaardi koostamise, arvestades planeerimisseaduse § 75 lõikes 1 sätestatud ülesandeid müra leviku tõkestamiseks. Müra normtasemete kategooriate määramine on 1. juulil 2015 jõustunud planeerimisseaduse järgi üldplaneeringu ülesanne.

Kuna nii AÕKS kui ka uuenenud PlanS jõustusid pärast Jõelähtme valla üldplaneeringute kehtestamist, siis toetudes PlanSi § 92 lõike 2 punktidele 2 ja 4 määratakse müra normtasemed seaduses sätestatust lähtuvalt. Mürakaart ja selle alusel koostatav müra vähendamise tegevuskava, milles tuuakse välja müra vähendamise eesmärgid ja prioriteetsed tegevused, luuakse uue üldplaneeringu koostamisel ja võetakse aluseks planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste seadmisel uue üldplaneeringu kehtestamisel (AÕKSi § 63 lg 9).

**Metsaseadus**

09.12.1998 vastu võetud metsaseaduse § 2 alusel loeti metsaks puittaimestiku kasvukohta pindalaga 0,5 ha või enam, mis vastab vähemalt ühele alljärgnevatest nõuetest:

 1) seal kasvavad puud kõrgusega vähemalt 1,3 m ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti;

 2) seda majandatakse puidu ja teiste metsasaaduste saamiseks või seal säilitatakse puittaimestikku seaduses nimetatud viisidel kasutamiseks.

§ 3 alusel kohaldati seadust kui maa on metsamaana maakatastrisse kantud või vastab seaduse § 2 vähemalt ühe punkti nõuetele. Seadust ei rakendata:

 1) parkides, haljasaladel, marja- ja viljapuuaedades, puukoolides, dendraariumides, kuni 20 m laiustes raudtee-, maantee- ja põllukaitsehekkides ja -ribades, puude ja põõsaste istandustes ning veejuhtmete kaitseribades;

 2) maatükil, kus projekteerimistingimused või detailplaneering näevad ette metsa majandamisest erinevat maakasutust;

 3) eraomanikule kuuluval metsamaana maakatastrisse kandmata maal, kus puittaimestiku keskmine vanus ei ületa 20 aastat.

§ 11 kohaselt oli metsaomanik kohustatud uuendama kõik raiesmikud ja suurema kui 0,1 ha pindalaga kaitse- ja tulundusmetsa hukkunud osad kolme aasta jooksul, arvates raiest või hukkumisest.

§ 13 kohaselt oli üldjuhul keelatud nooremate kui saja-aastaste männi- ja kõvalehtpuupuistute, kaheksakümneaastaste kuusikute ning seitsmekümneaastaste kaasikute lageraie.

§ 27 alusel määrati metsakategooriad, milleks olid hoiumets, kaitsemets ja tulundusmets. Kaitsemetsa lubatud kasutamise viisideks oli:

1) looduse kaitse;

 2) keskkonnakaitse;

 3) sanitaarkaitse;

 4) teadus- ja õppetöö.

 5) kui need ei ole planeerimis- ja ehitusseaduse alusel kehtestatud planeeringuga vastuolus või õigusaktiga keelatud:

a) inimesele puhkamise, tervise parandamise ja sportimise võimaluste loomine (rekreatsioon);

b) puude seemnete, metsamarjade, seente, ravim- ning dekoratiivtaimede ja nende osade, sambla, samblike, pähklite, heina, okste, dekoratiivpuude, puukoore ja -juurte, vaigu ja kasemahla varumine, mesipuude paigutamine ja loomade karjatamine (kõrvalkasutus);

c) puidu saamine;

d) jahindus;

e) riigikaitse.

07.06.2006 vastu võetud ja 01.07.2007 jõustunud metsaseaduse kohaselt on Metsamaa maapindalaga vähemalt 0,1 ha, kuid seadust ei kohaldata väiksema kui 0,5 hektari suuruse metsamaa lahustüki suhtes või kui maa ei ole kantud maakatastrisse metsamaana ja puude keskmine vanus sellel ei ületa kümmet aastat.

Seaduse § 24 ja 25 kohaselt on metsaomanik kohustatud vähemalt 0,5 hektari suuruse pindalaga hukkunud metsaosades või raiesmikel rakendama metsa uuendamise võtteid ulatuses, mis hiljemalt viis aastat ning loo, siirdesoo, madalsoo, raba, osja, tarna ja lodu metsakasvukohatüüpides kümme aastat pärast raiet või metsa hukkumist tagab uuenenud metsa.

Seaduse § 29 kohaselt on lageraie lubatud puistus, mis vastab vähemalt ühele järgmistest tingimustest:

1) puistu koosseisu põhjal kaalutud esimese rinde keskmine vanus on võrdne puistu koosseisu põhjal kaalutud esimese rinde raievanusega või sellest suurem;

2) puistu on saavutanud seaduses kehtestatud keskmise rinnasdiameetri;

3) puistu rinnaspindala või täius on väiksem seaduse alusel kehtestatust.

Uus metsaseadus metsakategooriaid ei määra.

21.04.2004 vastu võetud ja jõustunud looduskaitseseaduse § 37 lg 2 kohaselt on ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui 2 ha, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada looduskaitse seaduse lisas sätestatud tingimustega. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt kuulusid Jõelähtme kuuluvad valla puhkemajandustsooni metsad suuremas osas kaitsemetsade kategooriasse, evides rannakaitselist, pinnasekaitselist ja rekreatiivset tähtsust. Ehitamisel kaitsemetsa paigutada hoonestus lagedale või väheväärtusliku metsaga kaetud alale. Kaitsemetsa majandamisel ei tohi lageraielangi laius ületada 30 m ja pindala 2 ha. Seega võib üldplaneeringus varasemalt metsaseaduse järgi kaitsemetsadena käsitletud metsade puhul lähtuda tänases loodukaitseseaduses sätestatust.

Praktikas on vallas esinenud juhtumeid, kus metsastel kinnistutel on metsateatiste alusel metsa majandamisel teostatud raiet saavutamaks kinnistutel soodsamat olukorda hilisemaks ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringuga. Raiega on likvideeritud kõrghaljastust kohtades, kuhu hiljem soovitakse hooneid püstitada, kuna üldplaneering näeb ette elamumaa krundi minimaalsuuruse metsamaal ning metsamaal laieneb ka ehituskeeluvöönd ranna või kalda piirnaguvööndi piirini. Kui metsamajandamise sildi all raiutakse ala esmalt lagedaks ning seejärel taotletakse metsakõlvikute muutmist ning kinnistute moodustamist ja/või hoonestuse kavandamist on Jõelähtme vallavalitsusel koostöö põhjal Keskkonnaametiga õigus kaaluda keeldumist ehitusõiguse määramiseks projekteerimistingimuste taotluse menetlemisest või detailplaneeringu algatamisest ja edasisest menetlemisest.

**Rebala muinsuskaitseala põhimäärus**

Vabariigi Valitsuse 10.02.1998 määrusega nr 30 määrati Rebala muinsuskaitseala piirid ja ei määratud alale kaitsevööndit.

Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määrusega nr 21 kehtestatud uus Rebala muinsuskaitseala põhimäärus jagas varasema muinsuskaitseala kaheks – muinsuskaitsealaks ja selle kaitsevöönditeks. Tulenevalt muinsuskaitseseadusest täpsustati muinsuskaitsealal ning selle kaitsevööndis kehtivaid nõudeid ja kitsendusi ning muinsuskaitse korraldajate tööjaotust, samuti sätestati koostöö muinsuskaitse korraldajate ja muinsuskaitsealal asuvate kaitstavate loodusobjektide valitseja vahel. Ehitustegevuse korral muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndites tuleb lähtuda muinsuskaitseseadusest, Rebala muinsuskaitseala põhimäärusest ja muudest valdkonda reguleerivatest dokumentidest

Käesoleval hetkel on koostamisel Rebala muinsuskaitseala kaitsekord, mis on koostatud 2019. aastal kehtima hakanud muinsuskaitseseaduse § 14 lõike 1 ja lõike 5 punkti ning 1 § 19 lõike 3 alusel ja kooskõlas sama seaduse § 91 lõikega 1. Kaitsekorra eesmärk on senisest selgemalt defineerida muinsuskaitseala kaitse eesmärk, väärtused ja nende hoidmise põhimõtted, jagada hooned ja põllumajandusmaastik väärtusklassidesse ja nendele vastavatesse kaitsekategooriatesse. Kaitsekorra eelnõu avalik väljapanek toimus 23.03 – 30.04.2023.

**Looduskaitseseadus**

21.04.2004 vastu võetud ja jõustunud looduskaitseseadus muutis kehtetuks üldplaneeringu koostamise ajal kehtinud ranna ja kalda kaitse seaduse, kaitstavate loodusobjektide seaduse ning loomastiku kaitse ja kasutamise seaduse ning tõi kaasa muudatused metsaseaduses, veeseaduses, jahiseaduses, maapõueseaduses, maareformiseaduses, loomakaitseseaduses, keskkonnajärelevalve seaduses.

Varasema ranna ja kalda ulatuse asemel on seaduses sätestatud ranna ja kalda piiranguvöönd. 01.04.2007 looduskaitseseaduse muudatusega muutusid oluliselt ranna ehituskeeluvööndi määramise alused, kui § 35 lg 31 sätestas, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga ja kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringuga ei ole üleujutatavat ala määratud, seega ulatub seaduse kohaselt ehituskeeluvöönd ühe meetri samakõrgusjoonest vööndi ulatuse võrra sisemaale ning rannal ja metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna piiranguvööndi piirini. Eelnevast tulenevalt ei ole üldplaneeringu põhikaardile märgitud ehituskeeluvöönd ning ranna või kalda ulatus kehtiva seadusega kooskõlas.

Muutunud on Maardu järve piiranguvööndi ulatus – kui üldplaneering määratleb selle 200 m, siis kehtiva looduskaitseseaduse järgi on piiranguvööndi ulatus 100 m.

Ranna ja kalda kaitse seaduse § 9 lõike 12 kohaselt oli metsa- või põllumajandusliku sihtotstarbega kinnisasjale ehitusõiguse seadmiseks rannal või kaldal vajalik keskkonnaministri nõusolek. Kehtivas looduskaitseseaduses sellist piirangut ei esine.

Ranna ja kalda kaitse seaduse § 9 lg 8 p 1 kohaselt on sadama ning veeliikluse ja veehaarde ehitise rajamise aluseks ehituskeeluvööndis üld- või detailplaneering. Sellele tuginedes on üldplaneeringus ekslikult määratud rannaküladesse rajatavate väikeujuvvahendite randumiskohtade kavandamiseks detailplaneeringukohustus. Kehtiva looduskaitseseaduse § 38 lõige 6 täpsustab, et lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Detailplaneeringu koostamine ei ole nõutav. Seega on võimalik looduskaitseseaduse kohasedlt lautrit ja paadisilda rannale või kaldale rajada ilma detailplaneeringut koostamata.

**Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus**

22.02.2005 vastu võetud ja 01.06.2005 jõustunud Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusega tunnistati kehtetuks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnaauditeerimise seadus ning viidi sisse muudatused veeseadusesse. Valdkonda puudutavate tegevuste ja menetluste puhul tuleb lähtuda kehtivast seadusest.

**Kalmistuseadus**

Kehtivas üldplaneeringus on kalmistutega seonduvalt lähtutud SNIPist 2.07.01. – 89 ning ENSV Tervishoiuministeeriumi (17.01.1984. nr. 5-5/28) ja ENSV Ehituskomitee (20.01.1984.a. nr. 2-33-276) kirjast „Olemasolevate kalmistute sanitaarkaitse-vööndite kohta”, millest tulenevalt on sanitaarkaitsevööndi ulatuseks määratud 300 m kalmistu piirist elamuteni ja ühiskondlike objektideni. Selline kaitsevööndi piir on kantud ka üldplaneeringu põhijoonisele. Seletuskirja kohaselt võib olemasolevate kalmistute sanitaarkaitsevööndeid vähendada projekteeritavatele elamutele kuni 100 meetrini ning olemasolevatele elamutele kuni 50 meetrini tsentraalse veevarustuse korral. Alla 50 meetri kaugusel olevate kalmistute sani-taarkaitsevööndisse jäävad elamud tuleb planeerida likvideeritavateks. Hoonete projekteerimine sanitaarkaitsevööndisse tuleb kooskõlastada Harjumaa Keskkonnateenistuse ning Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitusega.

23.02.2011 vastu võetud ja 01.01.2012 jõustunud kalmistuseadusega nähakse kalmistu rajamisel ja laiendamisel planeeringuga ette kalmistu välispiirist vähemalt 50 meetri laiune vöönd, kuhu on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis. Valdkonda puudutavate tegevuste puhul tuleb lähtuda kehtivast seadusest.

**Maaparandusseadus**

22.01.2003 vastu võetud maaparandusseaduse asendas 16.05.2018 vastu võetud ja 01.01.2019 jõustunud maaparandusseadus. Kehtivas seaduse redaktsioonis on täpsustatud valla kehtivas üldplaneeringus viidatud nõudeid maaparandushoiu korralduse, maaparandussüsteemi maa-alale ehitamise, projekteerimistingimuste andmise ja veetaseme reguleerimise ning maakasutusega seonduvat. Valdkonda puudutavate tegevuste puhul tuleb lähtuda kehtivast seadusest.

**Veeseadus**

11.05.1994 vastu võetud ja 16.06.1994 jõustunud veeseaduse asendas 30.01.2019 vastu võetud ja 01.10.2019 jõustunud veeseadus. Kehtivas seaduse redaktsioonis on täpsustatud vee kasutamise ja kaitse kavandamise ning korraldamise aluseid, et soodustada säästvat veekasutust; veekaitsenõudeid, et tagada veeressursside pikaajalise kaitse; isikute õiguseid, kohustusi ja vastutust vee kasutamisel ning riiklikku järelevalvet vee kasutamise ja kaitse nõuete täitmise üle. Kallasrajaga seonduv on veeseadusest ja asjaõigusseadusest üle kandunud 16.02.2011 vastu võetud ja 01.08.2014 jõustunud keskkonnaseadustiku üldosa seaduse käsitlusse. Valdkonda puudutavate tegevuste puhul tuleb lähtuda kehtivast seadusest.

**Maapõueseadus**

09.11.1994 vastu võetud maapõueseaduse asendas 27.10.2016 vastu võetud ja 01.01.2017 jõustunud maapõueseadus. Kehtivas seaduse redaktsioonis on täpsustatud valla kehtivas üldplaneeringus viidatud tingimusi maavarade kaevanduslubade taotlemiseks, kaevandamiseks ja kaitseks, geoloogiliste uuringute lubade taotlemiseks ja uuringute läbiviimiseks, maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse lubamiseks ning planeeringute koostamiseks ja kooskõlastamiseks. Valdkonda puudutavate tegevuste puhul tuleb lähtuda kehtivast seadusest.

**Jäätmeseadus**

10.06.1998 vastu võetud jäätmeseaduse on tänaseks asendanud 28.01.2004 vastu võetud ja 01.05.2004 jõustunud jäätmeseadus. Kehtivas seaduse redaktsioonis on täpsustatud eelkõige valla kehtivas üldplaneeringus viidatud nõudeid jäätmete tekke ning jäätmetest tuleneva tervise- ja keskkonnaohu vältimiseks, sealhulgas meetmeid loodusvarade kasutamise tõhususe suurendamiseks ja ebasoodsa mõju piiramiseks ning selliste jäätmete prügilas ladestamise järkjärguliseks vähendamiseks, mis sobivad ringlussevõtuks või muuks taaskasutamiseks. Valdkonda puudutavate tegevuste puhul tuleb lähtuda kehtivast seadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast.

**Energiamajanduse korralduse seadus**

16.06.2016 vastu võetud ja 15.07.2016 jõustunud energiamajanduse korralduse seadusest ja üldisest energiapoliitikast tulenevalt on kasvanud huvi päikese- ja muu taastuvenergia tootmiseks valla territooriumil. Kodumajapidamiste teenindamiseks elamutega samale kinnistule paigutatavaid taastuvenergia seadmeid käsitletakse hoone tehnosüsteemide osana ja neile rakendatakse ehitusseadustiku sätteid.

Suuremate tootmiskomplekside puhul, kus maaüksuse kavandatav kasutamise otstarve ei ole samastatav katastriüksuse sihtotstabega ning teenindatav objekt ei asu samal maaüksusel, rakendub päikeseparkide jmt energiatootmisüksuste puhul üldplaneeringukohane detailplaneeringu koostamise kohtustus uue tootmisüksuse rajamisel.

**Hädaolukorra seadus**

22.11.2000 vastu võetud hädaolukorraks valmisoleku seaduse on tänaseks asendanud 08.02.2017 vastu võetud ja 01.07.2017 jõustunud hädaolukorra seadus. Kehtiv seaduse redaktsioon sätestab kriisireguleerimise, sealhulgas hädaolukorraks valmistumise ja hädaolukorra lahendamise ning elutähtsate teenuste toimepidevuse tagamise õiguslikud alused. Käesolev seadus reguleerib ka eriolukorra väljakuulutamist, lahendamist ja lõpetamist, Kaitseväe ja Kaitseliidu kaasamist eriolukorra väljakuulutamise põhjustanud hädaolukorra lahendamisse ning riiklikku järelevalvet ja vastutust. Valdkonda puudutavate tegevuste puhul tuleb lähtuda kehtivast seadusest.

**Seadme ohutuse seadus**

Osaliselt leiavad varasemalt elektriohutusseaduses, küttegaasiohutuse seaduses, surveseadme ohutuse seaduses käsitletud nõuded täna käsitlust 01.07.2015 jõustunud seadme ohutuse seaduses. Valdkonda puudutavate tegevuste puhul tuleb lähtuda kehtivast seadusest.

**Elektroonilise side seadus**

01.01.2005 jõustunud elektroonilise side seadus tunnistas kehtetuks telekommunikatsiooniseaduse. Valdkonda puudutavate tegevuste puhul tuleb lähtuda kehtivast seadusest.

**Üleminek Euroopa kõrgussüsteemile (EH2000) - Amsterdami null**

2018. aasta 1. jaanuaril jõustusid keskkonnaministri 26. oktoobri 2011 määrusega nr 64 „Geodeetiline süsteem“ muudatused geodeetilise süsteemi kohta. Selle järgi arvestatakse Eestis sarnaselt teiste Euroopa riikidega absoluutset kõrgust ja sügavust Euroopa kõrgussüsteemi ehk Amsterdami nulli suhtes ning loobuti Kroonlinna nullist, mis oli seni kõrgussüsteemi aluseks. Euroopa ühtsele kõrgussüsteemile üleminekuga muutuvad kõrgus- ja sügavusväärtused nii ruumiandmebaasides kui ka kaartidel, sh topograafilistel ja merekaartidel. Kõrgussüsteemilt BK77 Euroopa kõrgussüsteemile üleminekul lisandub absoluutsetele kõrgusväärtustele sõltuvalt piirkonnast 15-24 sentimeetrit.

Kehtivates üld-, teema- ja detailplaneeringutes, kus planeerimis- ja ehitustingimused on seotud absoluut- või suhtelise kõrgusväärtusega, tuleb selle asjaoluga arvestada.

**Majandus- ja taristuministri määrus „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“**

Majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusega nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, kehtestati ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused, sealhulgas ehitisealuse pinna, ehitise kõrguse ja sügavuse arvestamise alused. Määruse termineid kasutatakse ehitise projekteerimisel ja ehitamisel, sealhulgas ehitusprojekti ja ehitamise tehnilise dokumendi koostamisel ning ehitamise dokumenteerimisel ja muul asjakohasel juhul.

Kehtivates üld- ja teemaplaneeringutes, kus planeerimis- ja ehitustingimused on seotud varem kehtinud ehitise tehniliste andmetega, tuleb tehnilised andmed konverteerida ülalnimetatud määruses esitatud andmetest lähtudes.

**Harju maakonnaplaneering 2030+**

Harju maakonnaplaneeringuga on määratud roheline võrgustik, mis koosneb tuumaladest ja rohekoridoridest. Üldplaneeringu koostamise ajal viidi üldplaneeringu põhikaardile tuumalade ja rohekoridoride asukoht. Kehtivas maakonnaplaneeringu versioonis 2030+ on defineeritud ka rohevõrgustiku üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohevõrgustiku toimimise. Tugialadel ja koridoridel väljaspool rohelise vööndi piiri võib arendada tavapärast, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust. Metsakategooria on üldjuhul tulundusmets, välja arvatud väärtuslikud metsad rohelise vööndi sees, mis peaksid nende ülesandest ja kasutuskoormusest lähtudes kuuluma kaitsemetsade kategooriasse. Selles piirkonnas tuleb hoiduda riigimetsade sihtotstarbe muutmisest.

Väga oluline on teadvustada tugi- e tuumalade äärealade säilitamise vajadust – need on loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad, mis jäävad tuumalast välja, kuid on nende moodustamise aluseks. Äärealade maakasutuse muutmisel, eelkõige looduslikkuse vähendamisel, väheneb koheselt ka tuumala. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialas langeda alla 90%. Arendustegevused, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi, tuleb kooskõlastada maavalitsuse ja keskkonnateenistusega ning nende keskkonnamõju hindamisel tuleb tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimisele. Suurtele tugialadele ja koridoridele on reeglina vastunäidustatud teatud infrastruktuuride rajamine. Juhul, kui nende rajamine on möödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ja leevendada võimalikku negatiivset mõju.

Rohelisest võrgustikust peab lähtuma ehitusalade valik. On oluline jälgida, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi rohelise võrgustiku koridore. Rahva tervise järsu halvenemise taustal on väga oluline säilitada elanikele aktiivse puhkuse ja kontaktide võimalus looduskeskkonnaga. Seetõttu on vajalik planeeringute koosseisus määratleda üldkasutatavad rekreatiivalad ja nende omavahelised seosed ning säilitada kõigi vahenditega seni veel kasutusel olevate rekreatiivalade sihtotstarve.

Kõrge boniteediga põllumaad tuleb võimalikult kasutuses hoida põllumajandusliku maana ja. põllumaaga tuleb igal konkreetsel juhul arvestada planeeritava maakasutuse keskkonnamõju hindamisel.

Rohevõrgustiku tingimused Jõelähtme vallas töötatakse välja uue üldplaneeringu koostamisel ja võetakse aluseks planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste seadmisel uue üldplaneeringu kehtestamisel.

**Kolga lahe maastikukaitseala**

Kolga lahe maastikukaitseala kaitse-eeskiri ja välispiir kinnitati Vabariigi Valitsuse 10.02.1999 määrusega nr 57 27. Parika looduskaitseala ning Kolga lahe ja Pirita jõeoru maastikukaitsealade kaitse-eeskirjad ja välispiiride kirjelduste kinnitamine“ ja need jõustusid 20.02.1999. 12.11.2015 määrusega nr 116 kehtestatud kaitse-eeskiri muudab kaitseala sihtkaitsevööndite arvu kolmelt viiele. Kui varasemalt olid kaitsealal Malusi, Rammu ja Rohusi sihtkaitsevöönd, siis uue kaitse-eeskirjaga lisandusid Koipsi ja Kolga lahe sihtkaitsevööndid. Täpsustatud on lubatud, keelatud ja vajalikke tegevusi sihtkaitse- ja piiranguvööndites. Kaitseala ulatuse ja tingimuste osas lähtuda kehtivast kaitse-eeskirjast.

**Pirita jõeoru maastikukaitseala**

Pirita jõeoru maastikukaitseala kaitse-eeskiri ja välispiir kinnitati Vabariigi Valitsuse 10.02.1999 määrusega nr 57 27. Parika looduskaitseala ning Kolga lahe ja Pirita jõeoru maastikukaitsealade kaitse-eeskirjad ja välispiiride kirjelduste kinnitamine“ ja need jõustusid 20.02.1999. 15.12.2005 määrusega nr 312 kehtestatud kaitse-eeskiri täpsustab on lubatud ja keelatud tegevusi piiranguvööndites. Kaitseala ulatuse ja tingimuste osas lähtuda kehtivast kaitse-eeskirjast.

**IV Kokkuvõte**

Jõelähtme valla üldplaneeringuga kavandatud eesmärkide kohast arengut on keeruline välja tuua, sest üldplaneering on üldine ja kohati mitmeti tõlgendatav, tänaseks ka suuresti asjakohasuse kaotanud. Üldplaneeringu joonistel on kajastatud põhiliselt katastripõhised sihtotstarbed. Üldplaneeringuga kavandatud perspektiivne maakasutus on määratletud üldplaneeringuga määratud tiheasustusega aladele. Arhitektuursete tingimuste vähesus, sh üldplaneeringuga miljööväärtuslikeks määratud aladele, kui ka suurt osa valla territooriumist hõlmavale Rebala muinsuskaitsealale, on teinud keerukaks ruumilise keskkonna arengu kavandamise ja kaitsmise ning seda miljööväärtuslike alade kõrval ka kogu vallas tervikuna. Üldplaneeringu kehtivusaja olulisemad negatiivseid mõjusid on olnud põhiliselt seotud liiga üldise ja mitmetitõlgendatava üldplaneeringuga, kus üldplaneeringu muutmine läbi detailplaneeringuprotsessi on saanud tavapäraseks. Sellest tulenevalt on kinnisvaraturul Jõelähtme valla osas tihti spekuleeritud mitte reaalse, vaid soovitava ehitusõigusega, mis omakorda tähendas survet kohalikule omavalitsusele.

Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestati vallas Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osas uus üldplaneering, mille lahendus andis ajakohase ja selle valla piirkonna jätkusuutlikuks arendamiseks, maakasutuse tingimuste seadmiseks ja ehitusõiguste ulatuse kavandamiseks piisavalt täpse lahenduse. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla piirkonnal on uue üldplaneeringuga olemas võimalused tasakaalustatud arenguks, kus lisaks elamuarendusele luuakse eeldused ka tootmiseks ja teenuse pakkumiseks, milliste eelduste olemasolu tõstab piirkonna atraktiivsust võimalike investorite seas.

Üldplaneeringuid muutvaid detailplaneeringuid on perioodil alates eelmistest kuni viimaste kohalike omavalitsuste volikogude korraliste valimisteni kehtestatud 18, mis moodustab samal ajavahemikul kõikidest vallas kehtestatud detailplaneeringutest (51) ligi 35 %. Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringut täpsustati detailplaneeringutega valdavalt juhtotstarbe osas. Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute puhul valdavalt elamumaakrundi suuruse osas. Alates uue planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku jõustumisest on menetletavate üldplaneeringukohaste planeeringute arv vähenenud ja suurenenud projekteerimistingimuste menetluste arv.

Jõelähtme valla kehtiv üldplaneering kavandas valla arengusuundi ca 10 aastaks ja kuna 2012. aastal algatati valla uue arengukava koostamine, siis algatati samal aastal ka Jõelähtme valla, kogu valla haldusterritooriumi piires, uue üldplaneeringu koostamine. Uue üldplaneeringu koostamisel on võimalik arvestada ka olulise ruumilise mõjuga objekti (LNG terminal) asukohavaliku teemaplaneeringu tulemusi, samuti saab uue üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise ühe lähtematerjalina kasutada Rebala muinsuskaitseala kaitsekorra materjale.

Üld-ja detailplaneeringute koostamise kvaliteedi juures on oluline roll kohalikul omavalitsusel – kuidas korraldatakse planeeringute koostamist.

Jõelähtme Vallavalitsuse struktuuris tegelevad planeeringute koostamise korraldamisega otseselt vastava eriharidusega ruumilise planeerimise spetsialistid – kaks planeeringuspetsialisti.

Jõelähtme Vallavalitsuses töötab ruumiandmete haldamisega tegelev spetsialist, ruumiandmeid kasutatakse planeeringute registri pidamisel. Planeeringute registri pidamiseks ja planeeringute andmete haldamiseks kasutakse sellekohast tarkvara „EVALD“. 01.11.2022 jõustus planeerimisseaduse muudatus, mille kohaselt on kohustuslik kehtestatud planeeringute, nende juurde kuuluvate lisade ning planeerimismenetluse käigus tehtud otsuste säilitamine ja avalikustamine riigi infosüsteemi kuuluvas andmekogus „PLANK“.

Jõelähtme valla uue koostatava üldplaneeringu puhul lähtutakse põhimõttest - tagada Jõelähtme valla tasakaalustatud ruumiline areng ja elukeskkonna paremaks muutumine.

Kehtivate üldplaneeringute ülevaatamise käigus peab Jõelähtme Vallavalitsus otstarbekaks:

1. kuni uue, Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsusega nr 294 algatatud, Jõelähtme valla üldplaneeringu kehtestamiseni jätta kehtima järgmised üldplaneeringud:
* Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud „Jõelähtme valla üldplaneering“;
* Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud „Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering“.

2. Muuta Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu seletuskirja 8.1 alapunkti „sadamad“ teise lõiku ja sõnastada see järgnevalt:

„Ette on nähtud taastada ajaloolised lautrikohad vastavalt vajadusele kogu rannikul, Neeme, Ihasalu ja Kaberneeme külades ning meresaartel (randumis¬kohad). Vastavalt koostamisel olevale detailplaneeringule on ette nähtud randumiskoht Haapse külas, mille kohta on koostatud ka keskkonnamõjude hindamine.“