EELNÕU



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme 12. oktoober 2023 nr \_\_\_

**Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

**Detailplaneeringu menetlus**

Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 11.08.2022 otsusega nr 76 „Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ OÜ Pyrolla (*edaspidi huvitatud isik*) esitatud taotluse alusel.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja sõlmisid 09.08.2022 kolmepoolse lepingu nr 2-12.12/36-2020 detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati 19.08.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ja augusti kuus 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 302. Puudutatud isikuid ja Transpordiametit teavitati Jõelähtme Vallavalitsuse 14.09.2022 kirjaga nr 6-4/5635 ning Keskkonnaametit ja Maa-ametit 08.09.2022 e-kirjaga.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 13.03.–10.04.2023 ning avalik arutelu viidi läbi 18.04.2023. Sellest teavitati 23.02.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ja veebruaris 2023 ilmunud vallalehes nr 308. Puudutatud isikuid teavitati Jõelähtme Vallavalitsuse 01.03.2023 kirjaga nr 6-4/1582 ja ametkondi 01.03.2023 kirjaga nr 6-4/1583. Avalikul arutelul, mis toimus 18.04.2023 Jõelähtme vallamajas, lisaks huvitatud isikutele teisi isikuid ei osalenud. Avaliku väljapaneku ajal, ega ka avalikul arutelul planeeringu lahendusele vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneering saadeti 21.06.2023 kirjaga nr 6-4/3318 kooskõlastamiseks Päästeametile, Transpordiametile ja Keskkonnaametile. Keskkonnaamet loobus 07.07.2023 kirjaga nr 6-2/23/5993-4 detailplaneeringu kooskõlastamisest. Päästeamet on kooskõlastanud planeeringu 18.07.2023 ja Transpordiamet 19.07.2023.

Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajaga, osaühinguga Elektrilevi (03.07.2023). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik (26.09.2023).

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 02.08.2023 Regionaal- ja Põllumajandusministee-riumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes oma 21.08.2023 kirjaga nr 14-3/1737-1 ei pidanud vajalikuks Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneeringu koostamise raames täiendavate kooskõlastajate, koostöötegijate määramist.

**Planeering**

Planeeringualal kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274 kehtestatud Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneering, millega kavandati alale kaheksa elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusest koosnevat krunti.

Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest on möödas ligi 8 aastat, mille jooksul on muutunud maaomaniku huvid ja vajadused. Alal kehtivat detailplaneeringut on juba kinnistu omanike soovil muudetud, osaliselt kehtetuks tunnistatud ja täpsustatud projekteerimistingimustega. Seega on selgunud, et kinnistu omanik ei soovi kehtestatud detailplaneeringut ellu viia varemkavandatud eesmärkidel.

PlanS § 124 lg 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem on aega möödas detailplaneeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida.

Jõelähtme Vallavolikogu 11.08.2022 otsusega nr 76 algatatud Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneeringuga soovitakse muuta Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringu lahendust Joakõrtsi tee 5, 5a, 7 ja 7a ning Joakõrtsi maaüksuste osas. Detailplaneeringu koostamise algseks eesmärgiks oli liita planeeringualale jäävad maaüksused üheks äri- ja maatulundusmaa liitsihtotstarbega krundiks ning kavandada sellele karavani parkla ja majutusasutused, samuti juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Võttes aluseks Keskkonnaameti ja Rahandusministeeriumi seisukohad, loobuti detailplaneeringu koostamise käigus kõigi alale jäävate maaüksuste liitmisest üheks krundiks. Nii on moodustatud kaks krunti (Pos 1 ja 5), millede detailplaneeringu kohane sihtotstarve on mõlemal osaliselt turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa ja osaliselt majutushoone maa. Krundi (pos nr 3) detailplaneeringu kohane sihotstarve on looduslik maa (95%) ja majutushoone maa (5%). Ülejäänud moodustatavad krundid jäävad loodusliku maa sihtotstarbega maaks, lisaks moodustatakse üks eraldiseisev tee- ja tänava sihtotstarbega krunt. Planeeringuala paikneb Jägala joa vahetus läheduses, kus käib palju külastajaid ning karavan-parkla ja majutusasutuse kavandamine sellesse piirkonda vastab piirkondlikele vajadustele ning planeeritav ala on sobiv koht sedalaadi teenuse pakkumiseks.

Detailplaneeringu lahendusettepanek võimaldab otstarebakama maakasutuse eesmärgil vahetada valla ja huvitatud isikule kuuluvaid krunte nii, et krundid pos nr 4 ja 5 antakse avalikes huvides munitsipaalomandisse, mille tulemusel on vallal võimalik täita avalikke ülesandeid. Munitsipaalomandis olevad krundid pos 6 ja 7 ning osa Joakõrtsi tee maaüksusest on planeeritud eraomandisse.

**Vastavus üldplaneeringule**

Kehtiv Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) määratleb planeeringuala looduslik ala, metsa ja puhkemajandusliku potentsiaaliga alana.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirjas on selgitus, et puhkemajandustsoon on maa-ala, mis on mõeldud nii lühi- kui pikaajaliseks, põhiliselt aktiivseks puhkuseks, so värskes õhus viibimiseks, väljasõitudeks, jalutuskäikudeks, sportimiseks ja muuks vaba aja veetmiseks. Puhkevõimaluste hindamisel on oluline mitmekesise maastiku, veekogude, puhkemetsade, vahelduva reljeefi, loodus- ja kultuurimälestiste, samuti vaatamisväärsuste olemasolu. Seda kõike pakub lähedal paiknev Jägala joa puhkeala, millele omakorda pakuks lühiajalist majutusteenust käesoleva detailplaneeringuga kavandatav.

Turismi arendamine võimaldab majanduslikult soikunud piirkondi elustada, annab kohalikele inimestele tööd ning on oluline regionaalse arengu käivitajaks.

Koostatava detailplaneeringuga määratud sihtotstarbed ei ole ülekaalukas vastuolus alal kehtiva üldplaneeringuga kehtestatud juhtotstarbega so looduslik ala, mets ja puhkemajandusliku potentsiaaliga ala. Koostatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek alal kehtiva üldplaneeringukohasele juhtotstarbele lisada äri- ja teenindusettevõtte maa juhtotstarve, mis tagaks majutushoonete rajamise võimaluse.

Osa planeeringualast asub rohevõrgustiku tuumalas T8. Soovides säilitada maakonnaplaneeringus ette nähtud rohevõrgustiku toimimist, ei ole rohevõrgustikus paikneva Joakõrtsi kinnistu sihtotstarvet muudetud ärimaaks ega liidetud planeeringualale jäävate teiste kinnistutega. Samuti on kavandatav hoonestus väikesemahuline, hõre ja hoonete ümber piirdeid ei kavandata, mis tagab piirkonnas rohevõrgustiku toimimise ka detailplaneeringu realiseerumisel.

Vastuvõetav detailplaneering lähtub Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2023 määrusega nr 37 Jõelähtme valla arengukava 2023-2035 ja eelarvestrateegia 2024-2027 kinnitatud Jõelähtme valla arengukavast, mille kohaselt strateegiliseks eesmärgiks on muuta Jõelähtme vald pärand- ja loodusturismi sihtkohaks, mis pakub külastajatele elamusi ja loob kohalikele võimalusi. Selleks pöörab vald erilist tähelepanu turismisihtkohtade väljaarendamisele valla peamiste objektide (Rebala keskus-muuseum ja kaitseala, Kostivere karstiala, Jägala-Joa puhkeala, Linnamäe paisjärve ümbruse, Ruu maastikukaitseala, valla väikesadamate ja rannikupiirkonna) arendamisel. Samuti on oluline Jägala joa puhkeala väljaarendamine turismisihtkohaks (esmajärgus infopunkti, teenuste ja esmavajaliku taristu loomine, edaspidi ala laiem katmine atraktsioonide ja teenustega).

Vastuvõetav detailplaneering toetab arengukava eesmärke ja võimaldab luua eeldused turismi terviklikuks arendamiseks ja pakkuda turismiklastris puuduvaid majutus- ja muid olulisi teenuseid. Detailplaneering järgib valla arengupõhimõtteid ja on kooskõlas valla arengusuundadega.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneeringu (koostaja osaühing AB Artes Terrae, töö nr 22097DP3) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Võtta vastu Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneering (koostaja osaühing AB Artes Terrae, töö nr 22097DP3) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) ja valla kodulehel.
3. 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.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees