EELNÕU



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme 13. aprill 2023 nr \_\_\_

**Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste planeeringuala muutmine, vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

**Detailplaneeringu menetlus**

Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 19.08.2021 otsusega nr 520 „Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ Leander Pragi (edaspidi huvitatud isik) 03.03.2021 esitatud taotluse alusel. Planeeritava ala suuruseks määrati ca 6500 m2.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksused üheks krundiks ja määrata krundi sihtotstarbeks 100% elamumaa. Kehtiva detailplaneeringu Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 208) kohaselt on Metsamarja põik 4b maaüksusele lubatud rajada kuni 200 m2 suuruse ehitisealuse pinnaga hooneid. Koostatava detailplaneeringuga on kavas muuta kehtivat detailplaneeringut, kavaga rajada maaüksusele elamu ja abihoone, kokku ehitisealuse pinnaga 350 m2.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja OÜ Ekseeder sõlmisid 10.06.2021 lepingu nr 2-10.12/03-2021detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 27.08.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ja augustis 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 290. Puudutatud isikuid teavitati Jõelähtme Vallavalitsuse 14.09.2021 kirjaga nr 7-3/4138 ja ametkondi 17.09.2021 kirjaga nr 7-3/4265.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 03.01.–01.02.2022 ning avalik arutelu toimus 08.02.2022. Sellest teavitati 17.12.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ja detsembris 2021 ilmunud vallalehes nr 294. Puudutatud isikuid teavitati Jõelähtme Vallavalitsuse 14.12.2021 kirjaga nr 7-3/5891. Avaliku väljapaneku ajal esitas eskiislahendusele oma arvamuse naabermaaüksuste Metsamarja põik 4 ja 4a omanik. Koostöös huvitatud isiku ja planeerijaga saavutati kokkulepe, milliste lahendusettepanekutega on kõigile osapooltele sobiv edasi minna ja, millega nõustus ka vastuväiteid esitanud naabermaaüksuste omanik. Avalikul arutelul, mis toimus 08.02.2022 lisaks huvitatud ja puudutatud isikuid ei osalenud ja seega ka kohapeal enam vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Transpordiametiga (11.01.2022), Muinsuskaitseametiga (10.02.2022), Politsei- ja Piirivalveametiga (14.03.2022), Päästeametiga 18.03.2022.

Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega: osaühinguga Elektrilevi (28.04.2022), osaühinguga Loo Vesi (29.04.2022). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik (01.05.2022).

Planeeringu koostamise käigus tehti koostööd ka naabermaaüksuste Metsamarja põik 6b ja Ojaotsa, Metsamarja põik 6, Kivineeme tee 25, 23 ja 32 maaomanikuga, kes neile e-kirja teel saadetud teavitustele ei ole tähtajaks oma arvamust planeeringulahendusele esitanud. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 2, kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul alates info saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

Metsamarja põik 4 ja 4a maaomanik, temaga tehtud koostöö tulemusena, teavitas huvitatud isikut ja planeerijat 18.04.2022 saadetud e-kirjaga, et temale korrigeeritud ja täiendatud planeeringulahendus sobib.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 02.05.2022 kirjaga nr 6-4/2998 riigihalduse ministrile täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes oma 08.06.2022 kirjaga nr 15-3/3841-2 ei pidanud vajalikuks Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi määrata, kuivõrd planeeringudokumentatsioonist nähtuvalt on vald ise määranud asjassepuutuvad asutused ja isikud, keda tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata.

Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneering võeti vastu 11.08.2022 vallavolikogu otsusega nr 77 ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 26.09.–25.10.2022 ning avalik arutelu 01.11.2022. Avaliku väljapaneku ajal ja avalikul arutelul täiendavaid vastuväiteid planeeringu lahendusele ei esitatud.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas looduskaitseseaduse § 40 lg 4 punkti 5 sätestatud korras 03.11.2022 kirjaga nr 6-4/6549 taotluse vastuvõetud Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna detailplaneeringu ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks põhijoonisel märgitud ulatuses.

Keskkonnaamet andis 09.02.2023 kirjaga nr 7-13/22/21643-4 nõusoleku detailplaneeringu alusel ehituskeeluvööndi vähendamiseks märgitud ulatuses tingimusel, et mere ääres peab säilima avaliku juurdepääsu võimalus ning kallasrada.

Samas tõi Keskkonnaamet oma ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekus välja, et alal kehtiva Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneeringu koostamisel ei ole arvestatud koostamise ja kehtestamise ajal (2005 a) kehtinud looduskaitseseaduse § 38 lg 2 erisusega, mille järgi ranna ehituskeeluvöönd ulatub metsamaal piiranguvööndi piirini (200 m).

Keskkonnaametil ei olnud võimalik kaaluda 11.08.2022 vallavolikogu otsusega nr 77 vastuvõetud detailplaneeringu alusel ehituskeeluvööndi vähendamist juurdepääsutee osas, kuna see ei paiknenud planeeringuala piires. Keskkonnaameti ettepanek oli laiendada planeeringuala eraomandis oleva juurdepääsutee võrra ja taotleda peale detailplaneeringu teistkordset vastusvõtmist ehituskeeluvööndi vähendamist põhijoonisel ära toodud ulatuses ehk kuni 513 m2.

Lõpliku otsuse ehituskeeluvööndi ulatuse osas teeb kohalik omavalitsus, kehtestades planeeringu. Ehituskeeluvööndi vähendamine või suurendamine jõustub planeeringu jõustumisel.

**Planeering**

Planeeritavad maaüksused, mis hõlmab Neeme küla Metsamarja põik 4b maaüksuse (katastritunnusega 24505:001:0796) ja Mardiranna maaüksuse (katastritunnusega 24505:001:0302), paiknevad Neeme küla keskosas, mille põhjaosas paiknevad väikeelamutega hoonestatud maaüksused. Maaüksustele juurdepääs on tagatud mahasõiduga munitsipaalomandis olevalt Metsamarja põik teelt, Metsamarja põik 4a ja Metsamarja põik 6a maaüksustel kulgeva eratee kaudu.

Koostatava detailplaneeringuga liidetakse Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksused üheks krundiks, suurusega 6461 m2 ja määratakse krundi sihtotstarbeks 100% elamumaa.

Planeeringuga on kavas rajada krundile 1 üksikelamu ja kolm abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku 350 m2. Üksikelamu kõrguseks on kavandatud kuni 9m, suurema abihoone kõrguseks kuni 6m ja kahe väiksema abihoone kõrguseks kuni 4,5m. Kõik hooned peavad jääma planeeringuga ette nähtud hoonestusala sisse nii, et kavandatav elamu jääb naabermaaüksuste hoonetetest 25 m kaugusele.

Planeeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks jalgsi randa liikumiseks naabermaaüksuste kasuks, kellel puudub otse võimalus randa, kallasrajale pääsuks.

Vastavalt Keskkonnaameti 09.02.2023 kirjas nr 7-13/22/21643-4 tehtud ettepanekule on planeeringuala muudetud alal kehtiva Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneeringuga kavandatud eratee võrra, mis jääb ehituskeeluvööndisse (metsaalal piiranguvööndini, 200m). Tee kulgeb Metsamarja põik 4a ja 6a maaüksustel ja sellele on kavas taotleda täiendavalt ehituskeeluvööndi vähendamist ca 513 m2 võrra. Muudetud planeeringuala suuruseks on kokku ca 7000 m2, vt joonis nr DP-04, põhijoonis.

**Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused muutmiseks**

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets. Üldplaneeringuga on määratud, et uue tiheasustusala moodustamisel, mis ei ole metsaala, on lubatud moodustada elamukrunte reeglina kuni 3000 m2, elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 m.

Käesolev planeering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe ja ranna ehituskeeluvööndi (100 m ja 200 m) vähendamise osas. Planeeritud hoonestusala kaugus põhikaardile kantud veepiirist on 76,56m – 86,29m ja 1,0m samakõrgusjoonest 68,08m - 82,34m. Muudetud planeeringualasse haaratud Metsamarja põik 4a ja 6a maaüksutel kulgev eratee ca 513 m2 ulatuses, millele taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist kuni ranna (200 m) piiranguvööndini. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, kuna Keskkonnaamet ei pidanud antud detailplaneeringu kehtestamist selleta võimalikuks, kuna seadustamata juurdepääsutee puudumise tõttu ei ole võimalik detailplaneeringut hiljem ellu viia ning hoonetele ehituslubasid väljastada.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeringuala paikneb tiheasustusala vahetus läheduses, kus on olemasolevaid väikeelamutega hoonestatud ja hoonestamisel olevaid maaüksusi ja kus hooned paiknevad rannale lähemal kui 100 m. Samas ei ole planeeringuga kavandatud hoonestusala oluliselt lähemal rannale kui alal kehtiva Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneeringuga määrati.

Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Samuti on riigi üleüldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi ja nende lähialasid, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda ja, kus on olemas vajalik teenindav taristu välja arenenud.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jäävad planeeritavad maaüksused alale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas samuti 3000 m2, samas elamute vahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneeringu (koostaja Ekseeder OÜ, töö nr.121-21) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 134 ja 135 lg 1 Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Muuta Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste planeeringuala ja määrata uus piir suurusega ca 7000 m2, vastavalt detailplaneeringu põhijoonisel DP-04 kajastatule.
2. Võtta vastu Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneering (koostaja Ekseeder OÜ, töö nr 121-21) ja suunata avalikule väljapanekule.
3. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) ja valla kodulehel.
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