



Andrus Umboja
Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie 15.05.2020 nr 7-3/1593
Meie 17.06.2020 nr 14-11/3650-2

Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneering

Austatud vallavanem

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 15.05.2020 kirjaga nr 7-3/1593 Rahandusministeeriumile Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu (koostaja Corson OÜ) materjalid (edaspidi ka detailplaneering) planeerimisseaduse (edaspidi ka PlanS) § 142 lõikest 4 täiendavate isikute ja asutustega koostöö vajaduste määramiseks.

Planeeritav ala, suurusega u 14 ha, asub Jõelähtme vallas Ülgase külas Koljunuki poolsaarel ning piirneb Ihasalu lahe ja Jõesuu lahega ning metsase maismaaga. Alal kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206 kehtestatud Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering (edaspidi ka kehtiv detailplaneering), millega on kavandatud 24 pereelamu krunti, 2 metsamaa krunti, 2 loodusliku haljasmaa krunti, elektrienergia jaotamise maa krunt, veetootmise maa krunt, 3 tee ja tänava maa krunti. Planeeritavast alast moodustab maatulundusmaa 26%. Detailplaneering on realiseeritud peamiselt maa kruntimise osas.

Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2018 otsusega nr 99 „Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ algatati käesoleva detailplaneeringu koostamine ning jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine (edaspidi ka KSH).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek suurendada elamukruntide arvu 24-lt krundilt 28 krundini. Lisaks üksikelamukruntidele on planeeritud 1 krunt elektri alajaamale, 1 iseseisev krunt kvartali puurkaevule koos pumbamaja ja veemahutitega, 4 krunti juurdepääsuteedele, 2 loodusliku haljasmaa otstarbega (maatulundusmaa) maaüksust ja 1 haljasala maa otstarbega (sotsiaalmaa alaliik üldkasutatav maa) maaüksus. Kokku on planeeringualale kavandatud 37 maaüksust. Elamumaa sihtotstarbega maa laienemine on planeeritud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute arvelt. Planeeritavast alast moodustab maatulundusmaa ja üldkasutatav maa kokku 13%.

Juurdepääs planeeringualale toimub avaliku kasutusega Koljunuki tee kaudu. Koljunuki tee saab alguse lõunapoolt kulgevalt Mäealuse teelt, mis planeeringuala piiril hargneb avalikuks sadamasse suunduvaks eramaal paiknevaks Nuki teeks ning poolsaare läänekaldal kulgevaks eramaadel paiknevaks Loode teeks, moodustades poolsaarel ringtee.

Detailplaneering sisaldab Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas ning elamukruntide suuruse ja elamute minimaalse vahekauguse muutmise osas.

Tutvunud esitatud detailplaneeringu materjalidega, märgin järgmist:

1. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek ja põhjendused on toodud planeeringu seletuskirja punktides 3.1 ja 3.2, milles on kirjeldatud ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust seoses aja jooksul muutunud rannajoonega ning leitud, et elamukruntide suurus ja nelja elamukrundi lisandumine on põhjendatud.

Keskkonnaamet on 16.03.2020 kirjas nr 6-2/20/2503-2 pidanud vajalikuks toonitada, et *ehituskeeluvööndi vähendamine on erandiks üldnormist, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis ehitamine üldjuhul keelatud. Erandeid, sh ka ehituskeeluvööndi vähendamist, võib lubada vaid siis, kui see on avalike huvide seisukohast vajalik (mitte võimalik) või kui ehitustegevust on võimalik realiseerida selliselt, et sellega ei kaasneks negatiivseid mõjusid looduskaitseaduse (edaspidi ka LKS) §-s 34 loetletud ranna kaitse-eesmärkidele. Piiratud ehitusõigusega alal krundi omandanud isik ei saa omandiõiguse puutumatusete tuginedes eeldada, et avalikes huvides seatud piirangut peab olema igal juhul võimalik tema kasuks muuta.*

Keskkonnaamet saab võtta seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise osas alles siis, kui esitatakse vastuvõetud detailplaneeringu alusel LKS §-le 40 vastav ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus koos motiveeritud kaaskirjaga. Käesolev Keskkonnaameti seisukoht detailplaneeringu osas ei anna õigustatud ootust ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekusaamiseks.

Rahandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldatud pigem võimalusi elamukruntide arvu suurendamiseks. Jääb selgusetuks, miks kohalik omavalitsus ei pea vajalikuks Koljunuki parkmetsa kinnistu säilitamist, mida kehtivas detailplaneeringus käsitletakse kujuneva küla keskusena. Ei ole ka põhjendatud mereäärse Nuki põik 9 kinnistu, mis kehtivas detailplaneeringus on kavandatud puhke- ja virgestusalana, maatulundusmaa sihtotstarbe elamumaaks muutmine. Palun põhjendada elamuala laiendamise vajadust looduskeskkonna arvelt.

2. Detailplaneeringu KSH eelhinnangus on kirjeldatud olemasolevat, 2006. aastal rajatud puurkaevu registrikoodiga PRK0021723, mis asub Nuki tee 9 kinnistul (24504:004:0630). Veevõtt puurkaevust on 4,8 m³ ööpäevas ja see varustab olme-joogiveega 42 inimest. Kaev on 90 m sügav ja avab Kambriumi-Vendi põhjaveekogumi. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatust on 2016. a vähendatud 10 meetrile veeseaduse § 28 lõike 4 punkti 1 alusel (Keskkonnaameti otsus 14.01.2016 8:40:31 nr. 1-3/16/7). Eelnimetatud otsuse teine punkt kohustab puurkaevu omanikku teavitama Keskkonnaametit, kui käesolevas korralduses nimetatud õiguslik alus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamiseks muutub või langeb ära.

Antud juhul on 24 elamuühiku asemel planeeritud 28. Korrutades kruntide arvu Eesti tavaleibkonna keskmise suurusega, mis Statistikaameti andmetel on vallas 2,29 inimest (31.12.2011), selgub, et kavandatud veetarbijate arv on 64. Lisaks on sama kaevu baasil

lahendatud sadama ala veevarustus (joonis nr DP-3 „Tehnovõrkude koondplaan“ 06.05.2020). Detailplaneeringu materjalidest ei selgu, et puurkaevu omanik oleks Keskkonnaametit olukorra muutusest teavitanud. Kuna detailplaneeringu lahenduse olulised muudatused on seotud puurkaevu sanitaarkaitseala suurusega, palun kohalikul omavalitsusel esitada detailplaneeringu Keskkonnaametile arvamuse saamiseks kaevu sanitaarkaitseala osas enne detailplaneeringu vastu võtmist ja enne Rahandusministeeriumile täiendavate isikute ja asutustega koostöö vajaduste määramiseks esitamist.

3. PlanS § 126 lõike 1 punkti 1 kohaselt on detailplaneeringu üheks ülesandeks planeeringuala kruntideks jaotamine. Maakorraldusseaduse § 5 lõike 2 punkti 5 kohaselt on üks maakorralduse läbiviimise nõuetest kinnisasja terviklikkuse ja otstarbeka kuju tagamine, lihtsate ja selgete piiride loomine ning looduslike piiride arvestamine. Antud juhul on tehtud ettepanek jagada Koljunuki parkmetsa kinnistu suures osas siiludeks, mis ei haaku eelnimetatud maakorralduslike põhimõtetega. Teen ettepaneku jätta Koljunuki parkmetsa kinnistu jaotamata ning annan selgituse kirja kokkuvõttes osas.

4. PlanS § 81 lõike 1 kohaselt esitab detailplaneeringu koostamise korraldaja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lähteseisukohad ettepanekute saamiseks PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele ning määrab ettepanekute esitamiseks tähtaja, mis ei tohi olla lühem kui 30 päeva. Vastavalt PlanS § 81 lõikele 2 esitavad PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikud ja asutused detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta oma pädevusvaldkonnast lähtudes ettepanekud. Tulenevalt PlanS § 81 lõikest 5 vaatab detailplaneeringu koostamise korraldaja esitatud ettepanekud läbi ning teeb nende alusel detailplaneeringu lähteseisukohtades vajalikud muudatused. PlanS § 81 lõike 6 kohaselt avalikustatakse detailplaneeringu lähteseisukohad koos PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikute ja asutuste esitatud ettepanekutega detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

Rahandusministeeriumile esitatud detailplaneeringu materjalidest ei selgu, et detailplaneeringu menetluses oleks täidetud PlanS § 81 lõigetest 1-2 ja lõigetest 4-6 tulenevad nõuded. Palun lisada puuduvad dokumendid detailplaneeringu materjalidele või põhjendada nende puudumist.

Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 2 üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. PlanS § 81 lõike 1 ja PlanS § 76 lõike 2 kohaselt tuleb teiste hulgas planeeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kaasata valdkonna eest vastutav minister. Antud juhul ei ole Rahandusministeeriumilt enne detailplaneeringu algatamist ettepanekuid küsitud. Arvestades, et planeerimisseaduse kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, on üldplaneeringu muutmine võimalik üksnes erandlikult, näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral.¹ Rahandusministeerium printsiibina ei poolda uute elamuühikute planeerimist selleks üldplaneeringuga mitte ettenähtud kohta.

Kinnisasja senise maakasutuse ja ehitusõiguse muutmine ei ole seadusega tagatud omandiõigus. Kinnisasja planeerimisel tuleb arvesse võtta samuti avalikud huvid, puudutatud isikute erahuvid ning erinevad väärtused, sh kehtiva üldplaneeringu põhimõtted ja leida nende pinnalt tasakaalustatud lahendus. PlanS § 4 lõike 2 punkti 5 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesandeks lisaks keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamisele

¹ RKHKo 3-3-1-79-09

planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine. Palun täiendada detailplaneeringu seletuskirja eelnimetatud mõjude hindamisega.

5. PlanS § 142 lõike 2 kohaselt rakendatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Seega tuleb üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut menetleda nagu üldplaneeringut, välja arvatud koostöö ja kaasamise osas.

- Jõelähtme Vallavalitsus on teavitanud detailplaneeringu koostamise algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 21.09.2018 ajalehes Harju Elu ja ajalehes Jõelähtme Vallaleht 2018. aasta augusti numbris. Palun lisada detailplaneeringu koostamise algatamist puudutavad teated lähtuvalt PlanS § 77 detailplaneeringu materjalidele.

- Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalikud arutelud toimusid 20.12.2018 ja 02.04.2019. Palun lisada detailplaneeringu materjalidele eskiislahenduse avaliku väljapanekut puudutavad teated lähtuvalt PlanS §-dest 82 ja 83.

- Jõelähtme Vallavalitsusele on 17.02.2019 esitatud kiri „Planeeringu alasse jäävate kinnistuomanike, naaberkinnistuomanike ja naaberkülaseltside (edaspidi ka kohalik kogukond) seisukoht seoses Koljunuki poolsaare detailplaneeringu eskiislahendusega“. Kirja kirjutajad on selgitanud, et on oma elukoha valikul arvestanud vaba juurdepääsuga Koljunuki poolsaare avalikult kasutatavatele aladele mööda avalikuks kasutamiseks mõeldud teid, ning soovivad muuhulgas, et alles jääksid täna kehtivas detailplaneeringus kavandatud puhke- ja virgestusalad. Palun lisada detailplaneeringu materjalidele Jõelähtme Vallavalitsuse vastus eelnimetatud kirjale.

6. PlanS § 3 lõike 2 kohaselt koosneb planeering planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Haldusmenetluse seaduse § 55 lõike 1 kohaselt peab haldusakt olema selge ja üheselt mõistetav.

- Asukohaskeemil ja kontaktvööndi joonisel puudub kirjanurk ning kõikidel joonistel töö number. Palun jooniseid selles osas täiendada.

- Kontaktvööndi joonisel on märgitud vaid varasemalt kehtestatud ja käesoleva detailplaneeringu piirid. Palun täiendada joonist lähtuvalt detailplaneeringu lähteülesande punktist 4.3.2, sh käsitleda planeeritava ala seoseid lähialaga.

- Joonisel DP-2 „Põhijoonis“ 06.05.2020, tabelis „Andmed kruntide moodustamiseks“ ei ole kõiki joonisel märgitud pindalaid ning jooniselt on keeruline aru saada, millist krunti millistest osadest soovitakse moodustada. Mitmes kohas on märgitud maa senise sihtotstarbe kohta *määratlemata*.

Näiteks maa-ameti kaardirakenduses olev Nuki põik 9 (katastritunnus 24504:004:0643, 100% maatulundusmaa, pindala 2396 m²) on jagatud kaheks, jättes 5. positsioonile 1438 m² ja 6. positsioonile 704 m² ning – (miinus) 253 m², mis on tõenäoliselt seotud kaldajoone muutumisega, kuid mida ei ole tabelis kajastatud. Lisaks on märgitud elamumaaks pos 5c, mille varasema sihtotstarbe kohta on tabelis märgitud

määratlemata. Palun selgitada eelnimetatud ja teisi tabelis märkega määratlemata alade teket või senist kasutust.

- Tabelis pos 7, elamumaa, pindala 2559 m² on märgitud, et moodustatakse Nuki põik 9 kinnistust, kuid tegelikult Nuki põik 4 kinnistust. Palun viia vastavusse tegelikud pindalad ning korrektselt märkida liidetavate ja lahutatavate maatükkide suurused ning lisada planeeritud maa-ala bilanss.
- Hilisemate võimalike arusaamatuste vältimiseks palun märkida numbriga kavandatud hoonestusala piiri kaugus krundi piirist. Palun kohalikul omavalitsusel kontrollida ja parandada kogu detailplaneering enne Rahandusministeeriumile tagasi saatmist.

7. Lisaks eeltoodud tähelepanekutele ja märkustele teen kohalikule omavalitsusele ettepaneku mitte muuta kehtiva detailplaneeringu lahendust osal looduslikest aladest.

Eesti inimarengu aruande 2019/2020² peatükis 3 „Looduskeskkond kui avalik hüve“ on Asko Lõhmus muu hulgas toonud välja, et senisest rohkem tähelepanu vajavad koduümbruse loodus ja asulate rohealad ning tulevikuvaatena leidnud, et „*Lähikümnendite üldpõhimõtte Eesti looduse avaliku kasutamise juhtimisel võiks niisiis olla mitmekesiste, kestlike ning inimarengut terviklikult ja õiglaselt toetavate loodusseoste arendamine. See tähendab senisest suuremat tähelepanu looduskeskkonnast saadavatele hüvedele füüsilise ja vaimse tervise, turvalisuse ja sotsiaalsete suhete seisukohalt.*“

PlanS § 126 lõike 1 punkti 8 kohaselt on detailplaneeringu üheks ülesandeks haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. PlanS § 10 lõike 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Arvestades planeeritava ala asukohta ja looduslikku eripära (reljeefne kõrghaljastusega poolsaar), alal kehtiva detailplaneeringu lahendust, kogukonna soove ning vajadust pöörata tähelepanu inimeste puhkealade kasutamise võimaluse planeerimisele, teen ettepaneku säilitada muutmata kujul Koljunuki parkmetsa kinnistu (katastritunnus 24504:004:0647, 100% maatulundusmaa sihtotstarve, pindala 11996 m²) ja Nuki põik 9 kinnistu (katastritunnus 24504:004:0643, 100% maatulundusmaa sihtotstarve, pindala 2396 m²).

8. Täiendavalt juhin kohaliku omavalitsuse tähelepanu planeerimisseaduse teises peatükis sätestatud planeerimise põhimõtetele, millest tuleb ka detailplaneeringu koostamisel lähtuda. Plans § 12 lõike 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealaid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. PlanS §-s 10 on sätestatud huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtted. Kus muuhulgas on toodud, et planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega.

² Eesti inimarengu aruanne 2019/2020, <https://2020.inimareng.ee/>

Alles pärast seda, kui olete vastanud ülaltoodud ettepanekutele ja märkustele, saan PlanS § 142 lõike 4 alusel määrata täiendavaid isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Lisaadressaat: Keskkonnaamet

Lea Teeääre 715 5802
Lea.Teeaaare@fin.ee