



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Jõelähtme

15. aprill 2021 nr 480

### **Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine.**

#### **Menetluslikud asjaolud**

Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneering algatati 23.08.2018 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 99 Koljunuki Majaomanike Ühistu esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 07.09.2018 kirjaga nr 7-3/3480. Algatamisest teatati 21.09.2018 ilmunud ajalehes Harju elu ja septembris 2018 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 255.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 20.12.2018 Jõelähtme vallamajas. Sellest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 06.12.2018 kirjaga nr 7-3/4620, teatati 23.11.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu ja novembris 2018 ilmunud vallalehes nr 257.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlastatud Muinsuskaitseameti (27.07.2020 kiri nr 5.1-17.5/30), Päästeameti (06.08.2020, kooskõlastamise number 1721-2020-2), Terviseameti (15.07.2020 kiri nr 9.3-1/20/5859-2) ja Veeteede Ametiga (20.07.2020 kiri nr 6-3-1/1659). Samuti on planeeringu kooskõlastanud olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude valdaja Elektrilevi OÜ. Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud Koljunuki Majaomanike Ühistu.

Keskkonnaamet esitas oma seiskoha ja märkused 16.03.2020 kirjas nr 6-2/20/2503-2 ning viitas, et tal puudub seaduslik alus detailplaneeringu kooskõlastamiseks. Keskkonnaameti märkuste ja seisukohtadega on detailplaneeringus arvestatud. Keskkonnaamet viitas oma kooskõlastuses vajadusele taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist tagamaks Loode tee äärsetele elamukruntidele juurdepääsuteede rajamise võimalus, kuna praeguse seisuga asuvad Loode teelt juurdepääsuteed elamumaa kinnistutele ranna ehituskeeluvööndis. Planeeringut täiendati vastavalt keskkonnaameti märkustele ning esitatakse peale vastuvõtmist Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemiseks.

Planeeringu eskiisile esitas oma ettepanekud 17.02.2019 Anu Sibrits. Esitatud ettepanekuid arutati huvitatud isiku, ettepanekute tegija ja vallavalitsuse esindaja ühisel nõupidamisel, mille tulemusel detailplaneeringu lahendust täiendati. Ettepanekud esitanud isikule vastati vallavalitsuse 11.04.2019 kirjaga nr 7-3/6420-5.



Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 15.05.2020 kirjaga nr 7-3/1593 riigihalduse ministrile täiendavate kooskõlastamiste määramiseks. 17.06.2020 kirjas nr 14-11/3650-2 suunas riigihalduse minister detailplaneeringu uuesti kooskõlastamiseks Keskkonnaametisse, et täpsustada puurkaevu sanitaarkaitseala ulatus seoses lisandunud elamumaa kruntidega. Detailplaneering saadeti kooskõlastamiseks Keskkonnaametisse ning oma 10.11.2020 e-kirjaga Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu. Seejärel saadeti detailplaneering uuesti Rahandusministeeriumisse 27.11.2020 kirjaga nr 7-3/ 4457 täiendavate kooskõlastuste määramiseks, mille peale Rahandusministeerium vastas oma 29.12.2020 kirjaga nr 14-11/3650-4, et ei pea põhjendatuks elamumaa kruntide moodustamist haljasala arvelt. Detailplaneeringu lahendust muudeti ning saadeti uuesti kooskõlastamiseks Rahandusministeeriumisse 18.01.2021 kirjaga nr 7-3/ 4457-2. Rahandusministeerium kooskõlastas detailplaneeringu 20.01.2021 kirjaga nr 14-11/486-2.

### **Planeeringulahendus**

Planeeritava ala suuruseks ca 14 ha ja asub Jõelähtme valla kirdepoolses osas, Ülgase küla Koljunuki poolsaarel, piirnedes Läänemere Jõesuu lahega. Juurdepääs alale on Koljunuki teelt.

Alal on kehtiv detailplaneering - Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206). Detailplaneeringuga määrati elamumaa ja tootmismaa kruntidele ehitusõigus ning kavandati juurdepääsuteede transpordimaa krundid. Käeoleval ajal on planeering realiseeritud kruntimise osas, kuid mitte hoonestuse püstitamise osas väljaarvatud Nuki tee 11 ja Nuki tee 6, millele on väljastatud ehitusload üksikelamu püstitamiseks. Samuti Nuki tee 3 ja Nuki tee 9 kinnistutele rajatud tehnorajatised. Looderanna kinnistule on rajatud kaldakindlustus.

Detailplaneeringuga taotletakse planeeringualal täiendavate elamukruntide moodustamist ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus on tingitud ühelt poolt looduslikust olukorrast, kus meri on tulnud lähemale ning võtnud enda alla osa maismaast, kui ka tingituna asjaolust, et looduskaitseaduse § 35 kohaselt arvestatakse ehituskeeluvööndit üle 5 m kõrguse kaldaastangu puhul alates astangu servast. Varasemalt kehtestatud planeeringus arvestati aga ehituskeeluvööndit alates tolleaegselt põhikaardile kantud veepiirist, millest tulenevalt jäävad osa planeeringuga kavandatud hoonestusaladest ehituskeeluvööndisse. Koostamisel oleva detailplaneeringuga määratakse täiendavad ehitusõigused lähtudes juba kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusjoonest. Kokku moodustatakse neli uut elamumaa krunti ning määratakse lautrikohtade ja paadisildade asukohad. Detailplaneeringuga on lahendatud tehnovõrkude asukohad ja liikluskorralduse põhimõtted, samuti seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda avalikult kasutatavat Nuki tee kinnistut. Nuki tee on eraomandis, kuid kõnealuse eratee avalikult kasutamine toimub maaomaniku ja omavalitsuse vahel sõlmitud tähtajalise asjaõigusliku lepingu alusel. Lepingu kohaselt võõrandab maaomanik Nuki tee kinnistu omavalitsusele peale menetluses oleva detailplaneeringu kehtestamist.

Juurdepääs elamukruntidele toimub nii Nuki tee kui ka Loode tee kinnistu kaudu. Loode tee osas näeb planeeringulahendus ette, et tee jääb erateeks, kuid selle ulatuses seatakse servituut omavalitsuse kasuks, mille kohaselt lasub igakordsel teomanikul kohustus taluda Loode tee avalikku kasutust jalgsi või kergliiklusvahendiga liiklemiseks.

Osa planeeringu realiseerimiseks vajalikust infrastruktuurist, st teedest ja tehnovõrkudest, on juba eelnevalt kehtestatud detailplaneeringu järgselt välja ehitatud. Menetluses oleva detailplaneeringuga kavandatava avalikult kasutatava infrastruktuuri väljaehitamise küsimustes tuleb detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul ja omavalitsusel kokku leppida enne menetluses oleva detailplaneeringu kehtestamist lõpliku planeeringulahenduse alusel. Kuna



planeeringu koostamine toimub eraisiku initsiatiivil ning Jõelähtme valla eelarve ja arengudokumentides pole menetluses oleva Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike infrastruktuuriobjektide väljaehitamiseks vahendeid kavandatud. Seetõttu tuleb huvitatud isikul arvestada, et planeerimisseaduse § 131 kohaste rajatiste väljaehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja tema vahendite arvelt ning enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb omavalitsusega kokku leppida täpne kohustuste ulatus ja nende täitmise ajakava ning sellise kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

### **Vastavus üldplaneeringule**

Vastavalt Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 ja üle vaadatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2014 otsusega nr 59; edaspidi üldplaneering) paikneb planeeringuala tiheasustusosalal, kus üldplaneeringuga on määratud maa sihtotstarbeks väikeelamumaa. Algatatav detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

### **Põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks**

Planeeringuga lahendatakse planeeringualal paiknevate teede õigusliku staatuse küsimus. Samuti viiakse planeeringuga kooskõlla varasemalt kehtestatud planeeringuga ettenähtud ehitusõigused looduskaitseseaduses sätestatud ranna ehituskeeluvööndi regulatsiooniga. Täiendavalt nähakse planeeringuga ette nelja uue elamumaa krundi moodustamine olemasoleval tiheasustusosalal, kus on suures osas elamuehitamiseks vajalikud kommunikatsioonid juba varasema planeeringu alusel välja ehitatud. Üks elamu kavandatakse rannal asuva ümberlaadimisjaama varemetele, mis võimaldab võtta uuesti kasutusele ajaloolised kivimüürid. Seega luuakse planeeringuga võimalused valla elanike arvu suurenemiseks, mis on üks olulisi valla arengueesmärke.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu (koostaja OÜ Corson) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Võtta vastu Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneering ning suunata avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringuga on võimalik paber kandjal tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa) ning elektrooniliselt Jõelähtme valla veebilehel ([www.joelahtme.ee](http://www.joelahtme.ee)).
3. Otsuse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 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, Harjumaa, 15082) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab  
vallavolikogu esimees

