EELNÕU

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 18. jaanuar 2024 nr

**Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu kehtestamine**

**Detailplaneeringu menetlus**

Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneering algatati 23.08.2018 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 99.

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 ja teatati 23.11.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu ja novembris 2018 ilmunud vallalehes nr 257.

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.

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). Keskkonnaamet on andnud oma arvamuse 16.03.2020 kirjaga nr 6-2/20/2503-3. Samuti on planeeringu kooskõlastanud olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude valdaja Elektrilevi OÜ. Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud Koljunuki Majaomanike Ühistu.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 15.05.2020 kirjaga nr 7-3/1593 riigihalduse ministrile täiendavate kooskõlastamiste määramiseks, millele ministeerium vastas 17.06.2020 kirjaga nr 14-11/3650-2.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 15.04.2021 otsusega nr 480 ning suunati avalikule väljapanekule 17.05. – 15.06.2021. Avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 29.04.2021 kirjaga nr 7-3/1717 ja ametiasutusi 07.05.2021 kirjaga 7-3/1866. Vastav teave avaldati 23.04.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ja aprillis 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 286.

27.07.2021 kirjaga nr 7-13/21/11558-3 andis Keskkonnaamet nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu alusel põhijoonisel (väljatrükk 04.01.2021) toodud ulatuses, välja arvatud Nuki põik 1 (24504:004:0638), Nuki põik 2 (24504:004:0644), Nuki põik 4 (24504:004:0645) ja Nuki tee 6 (24504:004:0635) kinnistute ning Koljunuki parkmetsa (24504:004:0647) kinnistu lõunaosast moodustavate Pos 14 ja 15 (aadressi ettepanek vastavalt Väike-Nuki tee 2 ja Väike-Nuki tee 4) kinnistutel, kus jäi kehtima looduskaitseseaduse kohane ehituskeeluvööndi ulatus. 12.12.2022 kirjaga nr 7-13/22/22144-2 andis Keskkonnaamet teada, et kuna Nuki põik 1, Nuki põik 2, Nuki põik 4 ja Nuki tee 6 kinnistutel on teostatud raieloa alusel puude raie ning senise metsamaa kõlviku asemel on Maa-ameti kõlvikute kaardil muu maa kõlvik, ei rakendu ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel metsamaa erisus ning Keskkonnaameti nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks nimetatud kinnistutel taotlema ei pea.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringu lahenduse kohta kirjalikke arvamusi, millest tulenevalt ei korraldatud avalikku arutelu.

21.12.2023 kirjaga nr 14-3/3006-2 andis Regionaal- ja Põllumajandusministeerium detailplaneeringule heakskiidu.

Planeerimisseaduse § 131 kohase notariaalse kokkuleppe sõlmimine huvitatud isiku ja vallavalitsuse vahel Loode tee servituudi osas on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

**Planeeritav ala ja detailplaneeringu lahendus**

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. Planeering on ellu viidud maakorralduslikus osas, kuid ehitusõigus on suuresti realiseerimata väljaarvatud Nuki tee 11, Nuki tee 7 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 ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, kuna kehtivas planeeringus arvestati ehituskeeluvööndit tolleaegsest põhikaardile kantud veepiirist, millest tulenevalt jäävad osad kehtiva detailplaneeringu kohased ehitusõigused ehituskeeluvööndisse, sest meri on võtnud enda alla osa maismaast ning Looduskaitseseaduse § 35 kohaselt arvestatakse ehituskeeluvööndit üle 5 m kõrguse kaldaastangu puhul alates astangu servast, millega kehtiva detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud. Elamumaa kinnistutele on käesoleva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus lähtudes kehtiva detailplaneeringuga paika pandud ehitusjoonest, moodustatakse neli uut elamumaa krunti ning määratakse lautrikohad ja paadisildade asukohad. Detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamine ja liikluskorraldus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringulahenduse kohaselt toimub juurdepääs kavandatud kruntidele eraomandis oleva Nuki tee ja Loode tee kaudu. Loode teele on kavandatud avalikult kasutatav jalgsi ja jalgrattaga juurdepääs, mis lahendatakse planeeringus servituudiga. Nuki tee osas on maaomanikuga sõlmitud tähtajaline isiklik kasutusõigus avaliku tee talumiseks. Detailplaneering näeb ette Nuki tee üleandmist valla omandisse. Maaomanikuga sõlmitud kokkuleppe kohaselt antakse Nuki tee tasuta valla omandisse peale detailplaneeringu kehtestamist.

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ning kehtestatud detailplaneeringu eesmärk on kvaliteetse elukeskkonna ja piirkonda väärtustava tervikliku ruumilahenduse elluviimine ning on oluline tagada takistamatu juurdepääs planeeringualale, on eesmärgi saavutamiseks vajalik ja otstarbekas kehtestada detailplaneering kõrvaltingimusega. Kuna on Vallavolikogu jätab endale õiguse tunnistada detailplaneering kehtetuks kui …..

**Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks**

Vastavalt Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) paikneb planeeringuala tiheasustusalal, kus üldplaneeringuga on määratud maa sihtotstarbeks väikeelamumaa. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut ja vähendatakse ranna ehituskeeluvööndi ulatust. Samuti viiakse varasemalt kehtestatud planeeringuga ettenähtud ehitusõigused kooskõlla looduskaitseseaduses sätestatud ranna ehituskeeluvööndi regulatsiooniga.

Detailplaneeringu lahendus on vastavuses koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu lahendusega (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).

**Detailplaneeringu elluviimine**

Detailplaneeringu elluviimise kavas (detailplaneeringu ptk 6) on sätestatud Detailplaneeringuga avalikuks vallateeks määratud transpordimaa kasutusotstarbega kinnistute üleandmine kohalikule omavalitsusele.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu (koostaja OÜ Corson) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 139, haldusmenetluse seaduse § 53 lg 1 p 4 ning lg 2 p 2 ja 3 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Kehtestada Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu (koostaja OÜ Corson) alljärgnevate kõrvaltingimusega:
   1. kohalikul omavalitsusel on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui xx.xx.2024 sõlmitud notariaalset lepingut nr xx ei täideta nõuetekohaselt .
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik paberkandjal 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. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses § 72 lg 3 toodud juhtudel 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