



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

11. mai 2023 nr 409

Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu menetluse osaline lõpetamine Kostiranna tee 17//32 maaüksuse osas

Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 333 „Kostiranna küla Lepiku I, Kari ja Lauritsa maaüksuste koos juurdepääsuteedega (osaliselt Jaagu, Mihkli ja Lepiku-Mihkli maaüksuste) detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“.

Seoses aadressiandmete muutmisega Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostiranna küla, Lepiku I on uus koha-aadress alates 11.03.2013 Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostiranna küla, Kostiranna tee 17//32. Selguse mõttes on käesolevas korralduses kasutatud nime „Lepiku I“.

Jõelähtme Vallavalitsuse 12.08.2015 korraldusega nr 546 „Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise jätkamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ jätkati Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamist eesmärgiga jagada Lepiku I kinnistu ja selle lähiala kruntideks, määrata elumumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsutee ja tehnovõrgud ning seada keskkonnakaitselised abinõud planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Mh tegi planeeringulahendus ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

08.12.2015 toimus detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu, millest teatati 27.11.2015 ilmunud ajalehes Harju Elu ja novembris 2015 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 221. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 30.11.2015 kirjaga nr 7-3/3830.

Detailplaneeringu koostamisega jõuti vastuvõtmise eelsesse etappi, kus Harju maavanem oma 08.12.2017 kirjaga nr 6-7/3174 määras täiendava kooskõlastamise Keskkonnaametiga, kes esitas 18.04.2018 kirjaga nr 6-2/18/4512-2 planeeringulahendusele märkused.

Jõelähtme valla koostamisel olevas üldplaneeringus (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) tehakse ettepanek mereranna ja jõgede ehituskeeluvööndi vähendamiseks ning sellest tulenevalt lahendab koostatav üldplaneering ära ka valdava osa Keskkonnaameti kirjas toodud märkustest Lepiku I planeeringulahendusele.

22.10.2018 esitas Maret Sepa volitatud esindaja avalduse Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu menetluse peatamiseks kuni koostamisel oleva uue valla üldplaneeringu kehtestamiseni.

Vallavalitsus küsis 05.11.2018 kirjaga nr 7-3/4261 teiste planeeringust huvitatud isikute seisukohti detailplaneeringu koostamise menetluse peatamise kohta. Nii Kostiranna tee 11, 15 omanikud kui ka 17//32 kaasomanik olid seisukohal, et planeeringu koostamist tuleks jätkata, mistõttu sai 30.11.2018 nõupidamisel kokku lepitud, et planeeringu koostamist jätkatakse osaliselt.



Kuna Keskkonnaamet oli koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringuga tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise menetlusega lõppjärgus, palus amet 01.07.2019 kirjaga nr 6 2/19/9119-2 kohalikul omavalitsusel hinnata, kas detailplaneeringutega ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekute tegemine on enne üldplaneeringu alusel tehtud ehituskeeluvööndi ettepaneku menetluse lõppu tingimata vajalik ning soovitas ära oodata üldplaneeringu alusel tehtava ehituskeeluvööndi vähendamise menetluse lõppotsuse.

Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise menetlemine peatati Jõelähtme Vallavolikogu 14.11.2019 otsusega nr 351, kuni Keskkonnaameti poolt Jõelähtme vallas koostatava Jõelähtme üldplaneeringu alusel ehituskeeluvööndi vähendamise lõppotsuse tegemiseni.

Keskkonnaamet tegi oma otsuse ehituskeeluvööndi vähendamise osas ja edastas sellekohase materjali vallavalitsusele kirjaga 03.07.2020 nr 7-13/20/11317, mille alusel on nõustatud koostatava üldplaneeringuga Kostiranna külas planeeringualal 20 m ehituskeeluvööndi kehtestamisega.

Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu edasise koostamise jätkamisega seoses toimus 26.06.2020 Jõelähtme vallamajas koosolek, kuhu olid kaasatud lisaks huvitatud isikutele ka planeeringualasse jäävate maaüksuste omanikud ja puudutatud isikud. Koosolekul lepidi kokku, et Kostiranna tee 17//32 uus maaomanik esitab vallale ja detailplaneeringu koostajale omapoolse nägemuse detailplaneeringu edasiseks jätkamiseks.

16.12.2022 saatis Kostiranna tee 17//32 uute maaomanike esindaja valda uue detailplaneeringu eskiisi, mille alusel on neil kavas esitada valda taotlus uue detailplaneeringu algatamiseks Kostiranna küla Kostiranna tee 17//32 maaüksusel.

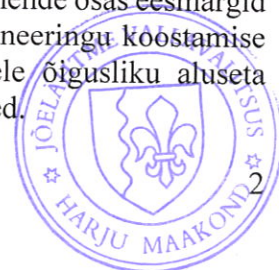
Arvestades eeltoodut ning asjaolu, et ligi 15 aasta jooksul ei ole algatatud kujul detailplaneeringu menetlus tulemini jõudnud, on Jõelähtme Vallavalitsus jõudnud järeldusele, et mõistlik ja otstarbekas on lõpetada Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja mentlemine kas kogu ulatuses või osaliselt.

Jõelähtme Vallavalitsus saatis kõigile seni menetletud Lepiku I ja lähiala detailplaneeringust huvitatud ja puudutatud isikutele ja uute omanike volitatud esindajale 01.02.2023 kirja nr 6-4/677, milles palus kõigi osapoolte seisukohta detailplaneeringu menetlemise lõpetamise osas.

Planeerimisseaduse § 129 lg 1 p 1,2 kohaselt võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise planeeringualal tulevikus ja/või kui kinnisasja omanik teeb ettepaneku detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks. Kostiranna tee 17//32 uue maaomaniku volitatud esindaja on 23.02.2023 kirjaga nr 6-4/677-3 kinnitanud soovi lõpetada Lepiku I detailplaneeringu osaliselt so Kostiranna tee 17//32 osas.

Kostiranna tee 11 ja 15 kinnistute omanikud avaldasid kohtumisel Jõelähtme Vallavalitsusele soovi jätkata detailplaneeringu koostamist nendele kuuluvate kinnistute osas.

Kuna Kostiranna tee 17//32 kaasomanikud on andnud nõusoleku detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks nendele kuuluva kinnistu osas ning Kostiranna tee 11 ja 15 kinnistute omanikud on avaldanud soovi jätkata detailplaneeringu koostamisega neile kuuluvate kinnistute osas, on Jõelähtme Vallavalitsus seisukohal, et detailplaneeringu koostamist on mõistlik ja otstarbekas jätkata planeeringualasse jäävatel Kostiranna tee 11 ja 15 maaüksustel, kuna nende osas eesmärgid ei ole muutunud. Mh oli üheks Lepiku tee I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks hinnata planeeringualale jääva Kostiranna tee 15 maaüksusele õigusliku aluseta püstitatud ehitiste sobivust nende asukohas ja nende seadustamise võimalused.



Arvestades asjaoluga, et kohaliku omavalitsuse kui planeeringu korraldaja eesmärk peab olema detailplaneeringu menetlused läbi viia efektiivselt, viivitusteta ning õigusaktidega kooskõlas, on käesoleval juhul huvitatud isikuid vähem koormavam Lepiku I ja lähiala detailplaneeringu koostamise jätkamine ja menetluse tähtaja pikendamine Kostiranna tee 11 ja 15 maaüksuste osas.

Kostiranna tee 17//32 kinnistu kaasomanikel on võimalik esitada uus detailplaneeringu algatamise ettepanek, kuid arvesse tuleb võtta, et detailplaneeringute kaudu kujundab kohalik omavalitsus valla ruumilise arengu põhimõtteid ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele, kusjuures kohalikul omavalitsusel on nimetatud tegevuses ulatuslik kaalutlusruum. Jõelähtme Vallavalitsus peab vajalikuks märkida, et kuigi Kostiranna tee 17//32 maaomanike esindaja on esitanud valda uue detailplaneeringu eskiisi, mille alusel on neil kavas esitada valda taotlus uue detailplaneeringu algatamiseks Kostiranna küla Kostiranna tee 17//32 maaüksusel, siis on oluline rõhutada, et vallavalitsus ei ole õiguslikult seotud esitatuga ning kinnistuomanikul pole alust dikteerida kohalikule omavalitsusele planeeringulahendust (RK 3-17-643 p 14).

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lg 10 ja 2, § 129 lg 1 p 1 ja 2, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 1, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Lõpetada Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu menetlus osaliselt Kostiranna tee 17//32 maaüksuse osas.
2. Jätkata Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu menetlust Kostiranna tee 11 ja 15 maaüksuste osas.
3. Pikendada punktis 2 nimetatud menetluse tähtaega 2 aasta võrra.
4. Käesoleva korralduse peale võib esitada vaide Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.


Priit Põldma
vallavalitsuse liige
vallavanema ülesannetes




Leho Kure
vallasekretär