



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Jõelähtme

31. märts 2014 nr 59

### Kehtestatud üldplaneeringute ülevaatamise tulemused

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 29 lõiked 1 ja 3, otsuse seletuskirjas toodud Jõelähtme valla kehtestatud üldplaneeringute ülevaatamise tulemused ning toodud motiivid ja põhjendused, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Muuta Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 9.1. „Arengueeldustega tiheasustus- ja rannikuäärsed alad“ teist lõiku ja sõnastada see järgnevalt:  
„Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks Jõelähtme vallas on tiheasustusalad ja hajaasustusalale kavandatavad uued elamugrupid, ühiskondlikud ehitised, äri- ning tootmisüksused.“
2. Muuta Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu seletuskirja III peatükki „Planeeringute vajadus“ ja sõnastada see järgnevalt:  
„Uue, Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsusega nr 294 algatatud, Jõelähtme valla üldplaneeringu valmimise ja kehtestamiseni lähtutakse planeeringute koostamisel õigusaktides kehtestatud planeeringute koostamise vajadusest. Põhjendatud vajaduse korral on vallavolikogul õigus algatada detailplaneeringu koostamine aladel ja juhtudel, millele kehtivates üldaktides ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust.“
3. Kuni uue, Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsusega nr 294 algatatud, Jõelähtme valla üldplaneeringu kehtestamiseni jätta kehtima järgmised üldplaneeringud:
  - 3.1. Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud „Jõelähtme valla üldplaneering“;
  - 3.2. Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud „Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering“.
4. Lõpetada alljärgmiste algatatud kuid kehtestamata üld- ja teemaplaneeringute edasise koostamise menetlus:
  - 4.1. Jõelähtme Vallavolikogu 03.09.2009 otsusega nr 536 algatatud Jõelähtme valla Kostivere aleviku ja Vandjala küla osaline üldplaneering;
  - 4.2. Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 35 algatatud Jõelähtme valla üldplaneeringu osa teemaplaneering „Rebala muinsuskaitseala miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste määramine“;



- 4.3. Jõelähtme Vallavolikogu 06.02.2004 otsusega nr 74 algatatud Kaberneeme küla teedevõrgu ja infrastruktuuri teemaplaneering;
  - 4.4. Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2005 otsusega nr 246 algatatud Maardu lõunakarjääride ala maa- ja veetalade üldiste kasutustingimuste määramise teemaplaneering;
  - 4.5. Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 234 algatatud Jõelähtme vallas detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ja juhtusid määrav teemaplaneering.
5. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald Harjumaa) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 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) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Art Kuum  
Volikogu esimees



## Seletuskiri otsuse „Kehtestatud üldplaneeringute ülevaatamise tulemused“ juurde

### I Sissejuhatus

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (edaspidi lühendatult KOKS) teeb omavalitsusüksusele ülesandeks korraldada antud vallas või linnas ruumilist planeerimist, juhul kui selline ülesanne ei ole seadusega antud kellegi teise täita. Ruumilist planeerimist reguleerib planeerimisseadus. Ruumiline planeerimine planeerimisseaduse tähenduses on demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

KOKS näeb ette, et valla või linna majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi kajastab kohalik omavalitsus oma arengukavades, mis peavad arvestama valla või linna üldplaneeringut.

Planeerimisseaduse (edaspidi lühendatult PlanS) kohaselt korraldab vallas ja linnas üldplaneeringute koostamist kohalik omavalitsus. PlanS § 29 lõike 3 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi vaadata üle kehtestatud üldplaneeringud ja informeerida ülevaatamise tulemustest maavanemat. Sama paragrahvi 1. lõikest tuleneb, et kehtivate üldplaneeringute ülevaatamise käigus selgitatakse välja:

- üldplaneeringu kohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus;
- planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- muud planeeringu elluviimisega seotud küsimused.

Jõelähtme vallas on aastateks 2012 kuni 2025 kehtestatud Jõelähtme valla arengukava (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 25.10.2012 määrusega nr 102), mis vaadati 2013. aastal üle ja jäeti ülevaatamise tulemusel kehtima (Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsus nr 433).

20.10.2013 toimusid kohalike omavalitsuste volikogude korralised valimised.

Jõelähtme vallas kehtivad järgmised üldplaneeringud:

- Jõelähtme valla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40;
- Jõelähtme valla territooriumi osa (Loo alevik, Liivamäe küla, Saha küla, Nehatu küla) üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209.

### II Planeerimisalase olukorra kirjeldus

#### 2.1. Üldplaneering

Jõelähtme vallas kehtestati valla üldplaneering 29.04.2003 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 40. Üldplaneeringu koostamist alustati 2000. aastal (Jõelähtme Vallavolikogu 29.02.2000 otsus



nr 7), see koostati ning võeti vastu (Jõelähtme Vallavolikogu 24.09.2002 otsus nr 53) enne planeerimisseadust kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse alusel. Kuna planeerimisseaduse kohaselt kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud üldplaneeringu menetlemine kuni selle kehtestamiseni toimub planeerimisseaduse jõustumiseni (01.01.2003) kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse (kehtis kuni 31.12.2002) alusel, siis Jõelähtme valla üldplaneeringu (OÜ Maaplaneeringud töö nr 78-00) koostamine, menetlus ja kehtestamine toimus kuni 31.12.2002 kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse alusel.

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt on strateegiline dokument, mille abil omavalitsus määratleb valla edasise arengu visioonid ja strateegia. Üldplaneeringus kirjeldati valla arengu põhisuunad järgmiseks ca 10 aastaks.

Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt oli selle koostamise eesmärgiks:

- selgitada maakasutuse piirangud (nii looduslikud kui tehnogeensed);
- teha ettepanekud maade sihtotstarbe määramiseks;
- reserveerida ehitusmaad;
- käsitleda valla keskkonnaseisundit, tehnovõrke ja -rajatise, teedevõrku jne.

Kuna Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamine ja menetlus toimus planeerimis- ja ehitusseaduse alusel, mille kohaselt oli üldplaneeringu ülesandeks muuhulgas ka territooriumi funktsionaalne tzoneerimine, mis määrab territooriumi või selle osa kasutamise juhtfunktsiooni, siis teostati Jõelähtme valla maakasutuse funktsionaalne tzoneerimine ka Jõelähtme valla üldplaneeringuga.

Planeerimis- ja ehitusseadus nägi ka ette, et valla üldplaneeringuga määratakse piirkonnad, kus detailplaneeringute koostamine hajaasustuses on kohustuslik. Planeerimis- ja ehitusseadus sätestas, et uute hoonete ehitamine ja olemasolevatele hoonetele juurdeehitiste tegemine ning maa-alade jaotamine kruntideks ja olemasolevate kruntide piiride muutmise linnades ja teistes tiheasustusega paikades on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringu alusel (planeeringu kohustuslikkus tiheasustuses). Samuti sätestas planeerimis- ja ehitusseadus, et hajaasustuses on uute hoonete ehitamine ja olemasolevatele hoonetele juurdeehitiste tegemine lubatud kohaliku omavalitsuse antud projekteerimistingimuste alusel (projekteerimistingimuste kohustuslikkus hajaasustuses).

01.01.2003 jõustunud planeerimisseadus ei sätestanud enam territooriumite funktsionaalset tzoneerimist, millega planeerimis- ja ehitusseadus nägi ette territooriumi või selle osa kasutamise juhtfunktsiooni, millele baseerus Jõelähtme valla üldplaneeringuga kavandatud tulevane maakasutus. Samuti muutus planeerimisseadusega detailplaneeringu koostamise kohustuse ja juhtude regulatsioon, mistõttu ehitustegevuseks ja maakasutuseks Jõelähtme vallas tuli tihti koostada planeerimisseaduse tähenduses üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid. Eeltoodu osas paranes olukord alates 01.07.2009, mil jõustusid planeerimisseaduse muudatused, millega võeti uuesti kasutusele maakasutuse juhtotstarbe mõiste ja täpsustati detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmist ja muutmise juhtumeid.

Lisaks kehtivale õigusruumile on Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel olnud keeruline määratleda ehitustegevuseks ja maakasutuseks detailplaneeringute koostamise kohustust. Jõelähtme valla üldplaneeringu tekstiosas detailplaneeringute koostamise kohustuse osas kajastatu jääb ebaselgeks, lisaks ei kattu ka üldplaneeringu tekstiosas nimetatud detailplaneeringu koostamise kohustusega alad üldplaneeringu plaanimaterjalis kajastatud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladega, mis omakorda on teinud keeruliseks ehitustegevuseks ja maakasutuseks detailplaneeringute koostamise vajaduse osas otsustuste tegemise.



Varasemalt on Jõelähtme vald üldplaneeringu (OÜ Maaplaneeringud töö nr 78-00, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kehtivate üldplaneeringute ülevaatamise käigus, viimati 18.10.2009 toimunud kohalike omavalitsuste volikogude korraliste valimiste järgselt, jätnud kehtima (Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2010 otsus nr 47).

Kuna Jõelähtme valla 2003. aastal kehtestatud üldplaneering oli koostatud ca 10 aastase arenguperspektiiviga ja 2012. aastal algatati Jõelähtme valla (Jõelähtme Vallavolikogu 26.01.2012 otsus nr 271) uue arengukava koostamine, eesmärgiga määratleda Jõelähtme valla arenguvision, arengusuunad ja strateegilised eesmärgid, vajalikud tegevused ning ressursid eesmärkide saavutamiseks, lähtudes Jõelähtme valla kogukonna ootustest, sotsiaal-majanduslikust hetkeolukorrast, prognoosidest, seadusega nõutud ning muudest kehtestatud arengudokumentidest, otsustas Jõelähtme Vallavolikogu 2012. aastal algatada (Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsus nr 294) ka uue üldplaneeringu koostamise kogu Jõelähtme valla territooriumi osas.

## **2.2. Jõelähtme valla territooriumi osade üldplaneeringud**

### **2.2.1. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu külade piirkond**

Valla arengusuundadest ja olulisest arendussurvest tingituna alustas Jõelähtme vald Loo aleviku, Liivamäe ja Saha külade osas uue üldplaneeringu koostamist 2006. aastal, kuna neis piirkondades oli vajadus kehtiva üldplaneeringu regulatsiooni ülevaatamiseks kõige pakilisem. Kuna algatatud Loo aleviku, Liivamäe küla ja Saha küla osa üldplaneeringu koostamisel kavandati ka ettepanekuid maakonnaplaneeringu muutmiseks rohekoridori ja rohevõrgustiku osas (nihutamiseks ning asukoha täpsustamiseks), millega rohevõrgustiku toimimise tagamiseks kaasnes vajadus rohekoridori asukoha ja tingimuste täpsustamiseks ka Nehatu küla osas, siis otsustati (Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2008 otsus nr 341) algatatud valla territooriumi osale koostatava üldplaneeringu ala laiendada, liites sellesse ka Nehatu küla.

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering koostati eesmärgiga nimetatud külade osas planeerimiseseaduse ja valla arengukavale vastava alusdokumendi loomine valla selle osa edasiste arengusuundade kavandamiseks, ala funktsionaalseks tzoneerimise (maakasutuse juhtotstarvete) ja infrastruktuuri arengu põhilahenduste määramiseks. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209.

Kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga määratud põhimõtted, eesmärgid ja tingimused on võetud arvesse Jõelähtme valla arengukava, aastateks 2012 kuni 2025 koostamisel, 2013. aastal ülevaatamise tulemusel kehtima jäetud ning Jõelähtme valla arengukava eesmärkide ja visiooniga kooskõlas.

Kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga kavandatud arengut on mõjutanud majanduses, sh finantssektoris, toimunud muutused ja sellest tulenevalt vähenenud nõudlus ühepereelamumaa ja ärimaa juhtotstarbega maade kasutuselevõtuks. Suurenenud on nõudlus põhiliselt tootmismaa juhtotstarbega maade kasutuselevõtuks. Kuigi Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kehtestamise järgselt on kehtestatud üks detailplaneering, millega on muudetud üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarvet (ühepereelamumaast korruselamumaaks), siis arvestades eelnimetatud arenguid võib eeldada, et eelkõige ühepereelamumaa juhtotstarbega maa-alasid on Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla piirkonda üldplaneeringuga kavandatud liiga suures mahus, mistõttu võib osutada vajalikuks sellise maakasutuse juhtotstarbega maa-alade mahtu üldplaneeringus muuta.

Suures osas on Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga kavandatu elluviidav, vastab Jõelähtme valla kehtiva arengukava visiooniga, sõltuvalt sotsiaal-



majanduslikest arengutest võib osutada vajalikuks üldplaneeringuga kavandatud muuta uute üldplaneeringute koostamisel, enne seda ka põhjendatud juhul üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute koostamise teel.

### 2.2.2. Kostivere aleviku ja Vandjala küla piirkond

Kostivere aleviku ja Vandjala küla osas üldplaneeringu algatamist taotlesid 2009. aastal kõnealusesse piirkonda jäävate kinnistute omanikud, soovides muuta kehtivat Jõelähtme üldplaneeringut, millega kaasneks kas kalda piiranguvööndis uue tiheasutusala moodustamine või olemasoleva tiheasustusega ala laiendamine kalda piiranguvööndisse, samuti üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist põllumaast elamumaaks (tiheasustusega ala). Kuna selline planeering võimaldanuks lahendada piirkonnas laiemalt mitmeid avaliku huviga seotud küsimusi (transpordikoridorid, teed ja trassid), siis otsustati sellise valla osa üldplaneeringu koostamine algatada Jõelähtme Vallavolikogu 03.09.2009 otsusega nr 536. Kuna algatatud valla osa üldplaneeringu koostamise finantseerimise ja sellise planeeringuga kavandatava võimaliku infrastruktuuri rajamise osas ei saavutanud vald huvitatud isikutega kokkuleppeid, siis algatatud Kostivere aleviku ja Vandjala küla osa üldplaneeringu sisulisele koostamisele ei asutud.

### **2.3. Jõelähtme vallas algatatud teemaplaneeringud**

#### 2.3.1. Kaberneeme küla teedevõrgu ja infrastruktuuri teemaplaneering

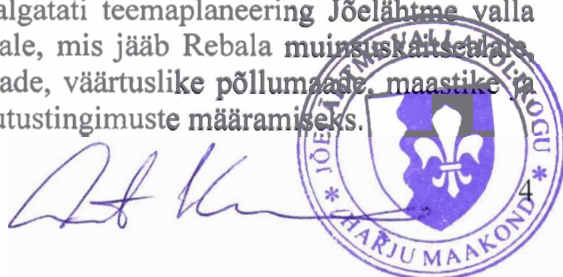
Seoses vajadusega kavandada täpsemalt Kaberneeme küla piirkonna teedevõrgu ja veevarustusega seotud vajaliku infrastruktuuri rajamist, otsustas Jõelähtme Vallavolikogu oma 06.02.2004 otsusega nr 74 algatada sellekohase teemaplaneeringu koostamise Kaberneeme küla osas. Selline teemaplaneering koostati ja võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2006 otsusega nr 94. Vastuvõetud teemaplaneeringu avalike arutelude käigus ei saavutatud sellega kavandatu osas piirkonna maaomanike ja elanikega konsensust ega ka kokkuleppeid sellises ulatuses, mis võimaldanuks vastuvõetud teemaplaneeringut edasi menetleda. Jõelähtme Vallavolikogu 03.02.2004 otsusega nr 74 algatatud ja Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2006 otsusega nr 94 vastu võetud Kaberneeme küla teedevõrgu ja infrastruktuuri teemaplaneering ei ole kehtestatud.

#### 2.3.2. Maardu lõunakarjäärade ala maa- ja veealade üldiste kasutustingimuste määramise teemaplaneering

Jõelähtme Vallavalitsuse 17.12.2002 korraldusega nr 553 algatati Maardu külas Maardu lõunakarjääri detailplaneeringu koostamine. 2003. aastal kehtestati Jõelähtme valla üldplaneering ja kuna Maardu lõunakarjäärade rekultiveeritud maastiku puhkevõimaluste väljaarendamiseks ja teeäärsetel aladel sobiva tootmise ja äritegevuse planeerimisega kavandati kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmist, mis tooks kaasa ka vajaduse ettepanekute tegemiseks maakonnaplaneeringu muutmiseks, siis algatas Jõelähtme Vallavolikogu oma 26.09.2005 otsusega nr 246 teemaplaneeringu Maardu lõunakarjäärade ala maa- ja veealade üldiste kasutustingimuste määramiseks. Jõelähtme Vallavolikogu 01.07.2010 otsusega nr 81 otsustati jätkata Maardu lõunakarjääri detailplaneeringu koostamist, millega 2005. aastal algatatud teemaplaneeringu koostamise menetlus sisuliselt peatus. Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2005 otsusega nr 246 algatatud Maardu lõunakarjäärade ala maa- ja veealade üldiste kasutustingimuste määramise teemaplaneeringut ei ole vastu võetud ega kehtestatud.

#### 2.3.3. Rebala muinsuskaitseala miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramise ning nende kaitse- ja kasutustingimuste määramise teemaplaneering

Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 35 algatati teemaplaneering Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks valla sellele osale, mis jääb Rebala muinsuskaitseala, Rebala muinsuskaitseala miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramiseks ning nende kaitse- ja kasutustingimuste määramiseks.



Teemaplaneeringu eesmärgiks oli koostada planeering, mis täiendab ja täpsustab Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringuga määratud arengu põhisuundi ja tingimusi Rebala muinsuskaitseala osas, lähtudes muinsuskaitseala eesmärgist ning planeeringualal arenguga kaasneda võivate mõjude hindamisest ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine.

Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2006 otsusega nr 95 algatati koostatavale teemaplaneeringule keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

2009. aastal muudeti (Jõelähtme Vallavolikogu 12.05.2009 otsusega nr 503) teemaplaneeringu nimetust, asendades nimetuse "Jõelähtme valla üldplaneeringu osa teemaplaneering Rebala muinsuskaitseala miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste määramine" nimetusega "Jõelähtme valla osa teemaplaneering Rebala muinsuskaitseala asustust ja maakasutust suunavad tingimused" ja laiendati teemaplaneeringuga käsitletavaid teemasid miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramise ning nende kaitse- ja kasutamise seadmise; maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramise; rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmise ning puhke- ja virgestusalade määramise teemadega.

Jõelähtme Vallavolikogu 03.09.2009 otsusega nr 538 võeti koostatud teemaplaneering vastu. Vastuvõetud teemaplaneering nägi muuhulgas ette üldise detailplaneerimiskohustuse puudumist Rebala muinsuskaitseala territooriumil.

Koostatud teemaplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamise aruannet ei nõustunud Keskkonnaamet järelevalvajana heaks kiitma.

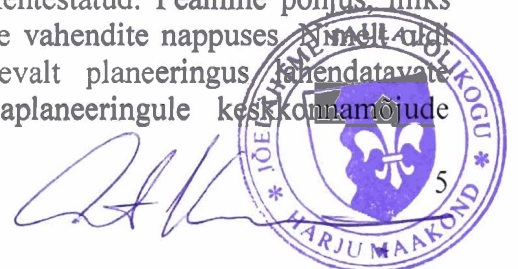
2010. aastal arutas Jõelähtme Vallavolikogu vastuvõetud Rebala teemaplaneeringuga seonduvaid küsimusi ja otsustas nende lahendamiseks moodustada volikogu ajutise komisjoni, millega sisuliselt edasine planeeringu menetlus peatati.

Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsustega nr 35 algatatud ja Jõelähtme Vallavolikogu 03.09.2009 otsusega nr 538 vastuvõetud Rebala muinsuskaitseala miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramise ning nende kaitse- ja kasutustingimuste määramise teemaplaneeringut ei ole kehtestatud.

#### 2.3.4. Jõelähtme vallas detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ja juhtusid määrav teemaplaneering

Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 234 algatati teemaplaneering Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks kogu valla ulatuses detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramiseks. Vallavolikogu määras sellise teemaplaneeringu koostamise tähtajaks 01.01.2008. Teemaplaneeringu koostamise eesmärgiks oli lihtsustada üksikute eluasemete ehitamise võimalust Jõelähtme valla territooriumil, sh Rebala muinsuskaitsealal, mis oli 2003.a üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega alaks.

Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 234 algatatud Jõelähtme vallas detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ja juhtusid määrava teemaplaneeringu koostamisele ei ole asutud, seda ei ole vastu võetud ega kehtestatud. Peamine põhjus, miks teemaplaneeringu koostamisele ei asutud, seisnes eelarveliste vahendite nappuses. Niideti, et teemaplaneeringu algatamise hetkel seisukohal, et tulenevalt planeeringus lahendatavate küsimuste ringi piiratusest, on põhjendatud jätta teemaplaneeringule keskkonnamõjude



strateegiline hindamine (edaspidi lühendatult KSH) koostamata. Hilisemate konsultatsioonide käigus selgus, et antud seisukoht ei pruugi leida järelevalveorganite toetust. Kui teemaplaneeringu enda koostamisega plaaniti hakkama saada vallaametnike endi ressursiga, siis täiemahulise KSH aruande koostamiseks oli vaja leida arvestatavaid vahendeid valla eelarvest ning läbi viia pikaajalisem menetlus kui algselt plaaniti.

### 2.3.5. Veeldatud loodusliku maagaasi terminali asukoha valimise teemaplaneering

2011. aastal pöördusid Majandus-ja kommunikatsiooniministeerium ning AS Tallinna Sadam Jõelähtme valla poole taotlusega veeldatud maagaasi terminali kui planeerimisseaduse tähenduses olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha määramiseks teemaplaneeringu algatamise taotlusega.

Jõelähtme Vallavolikogu 30.08.2012 otsusega nr 319 algatati Jõelähtme valla üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks veeldatud loodusliku maagaasi terminali asukoha valimiseks teemaplaneering ja selle keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

Käesoleval ajal toimub veeldatud loodusliku maagaasi terminali asukoha valimise teemaplaneeringu koostamise menetlus, teemaplaneeringut ei ole vastu võetud ega kehtestatud.

### **2.4. Kehtestatud üldplaneeringute loetelu**

Kehtivad üldplaneeringud		
Nr	Planeeringu nimetus	Kehtestamise otsus
1	Jõelähtme valla üldplaneering	Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsus nr 40
2	Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering	Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsus nr 209

### **2.5. Algatatud üldplaneeringute loetelu**

Nr	Planeeringu nimetus	Algatatud	Vastu võetud	Märkused
	Kaberneeme küla teedevõrgu ja infrastruktuuri teemaplaneering	Jõelähtme Vallavolikogu 06.02.2004 otsus nr 74	Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2006 otsus nr 94	Menetlus seiskunud
2	Teemaplaneering Maardu lõunakarjäärde ala maa- ja veealade üldiste kasutustingimuste määramine	Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2005 otsus nr 246	Ei	Menetlus seiskunud
3	Jõelähtme valla üldplaneeringu osa teemaplaneering "Rebala muinsuskaitseala miljöväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste määramine	Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsus nr 35	Jõelähtme Vallavolikogu 03.09.2009 otsus nr 538	Menetlus seiskunud
4	Jõelähtme vallas detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ja juhtusid määrav teemaplaneering	Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsus nr 234	Ei	Menetlus seiskunud
5	Jõelähtme valla Kostivere aleviku ja Vandjala küla osaline üldplaneering	Jõelähtme Vallavolikogu 03.09.2009 otsus nr 536	Ei	Menetlus seiskunud





6	Jõelähtme valla territooriumi osal kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29. aprilli 2003. a otsusega nr 40 „Jõelähtme valla üldplaneeringu kehtestamine“) täpsustamiseks ja täiendamiseks teemaplaneeringu „Veeldatud loodusliku maagaasi terminali asukoha valimine“	Jõelähtme Vallavolikogu 30.08.2012 otsus nr 319	Ei	Aktiivses menetluses
7	Jõelähtme vallale uue üldplaneeringu koostamise algatamine	Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsus nr 294	Ei	Aktiivses menetlus

**2.6. Jõelähtme vallas kuni 2013. aasta kohalike omavalitsuste volikogude korraliste valimiseni (20.10.2013) algatatud, kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringute arv:**

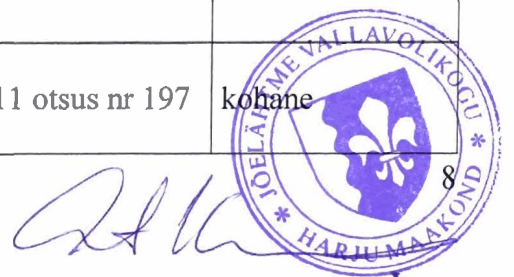
Vaadeldav aasta	Vaadeldaval aastal algatati	Vaadeldaval aastal kehtestati	Vaadeldaval aastal algatatutest menetluses jätkuvalt
1996	2	1	-
1997	1	2	-
1998	7	1	-
1999	14	8	1
2000	8	14	-
2001	14	8	-
2002	22	11	1
2003	18	9	-
2004	39	18	5
2005	49	31	5
2006	24	21	7
2007	62	26	39
2008	49	19	32
2009	35	24	23
2010	21	19	12
2011	15	18	9
2012	16	10	10
2013	5	6	5
<b>Kokku:</b>	<b>402</b>	<b>253</b>	<b>149</b>
sh alates Jõelähtme valla üldplaneeringu kehtestamist (29.04.2003) kuni korraliste volikogude valimiseni (20.10.2013) algatatud, kehtestatud ja menetluses olevad detailplaneeringud:			
Vaatlusperioodi algus	Vaatlusperioodil algatatud	Vaatlusperioodil kehtestatud	Vaatluseperioodil algatatutest menetluses jätkuvalt
29.04.2003	331	214	117

**2.7. Alates 2009. aastal toimunud kohalike omavalitsuste volikogude korralistest valimistest kuni viimaste kohalike omavalitsuste volikogude korraliste valimiseni kehtestatud detailplaneeringud**

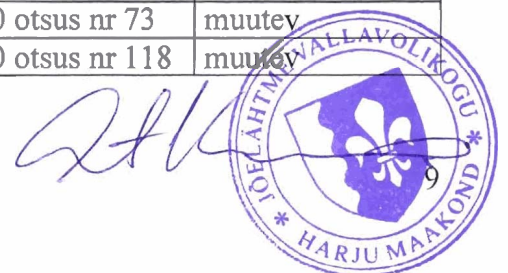
2.7.1. Üldplaneeringute kohased ja muutvad detailplaneeringud



Nr	Detailplaneeringu ala asutusüksus	Detailplaneeringu nimetus	Jõelähtme Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestamise otsus	Vastavus kehtivale üldplaneeringule
1	Haljava küla	Haljava küla Pärtli 3 kinnistu detailplaneering	29.06.2011 otsus nr 200	muutev
2	Ihasalu küla	Eigisauna 1 ja Allika kinnistute detailplaneering	25.11.2010 otsus nr 127	kohane
3	Ihasalu küla	Ihasalu küla Laheranna 2, 3 ja 4 ning nendega külgneva Jõesuu puhkeala	29.06.2011 otsus nr 202	muutev
4	Ihasalu küla	Ihasalu küla Näpiste III, Näpiste ja Jaagusauna	29.09.2011 otsus nr 222	muutev
5	Iru küla	Iru külaplats	28.06.2012 otsus nr 305	kohane
6	Iru küla	Iru küla Nurmevälja	30.08.2012 otsus nr 314	muutev
7	Jägala küla	Jägala küla Kalevi ÜJP maaüksuse ja lähiala detailplaneering	29.06.2011 otsus nr 199	kohane
8	Jägala-Joa küla	Jägala-Joa Linnamäe maaüksuse detailplaneering	16.08.2010 otsus nr 102 (osaline kehtestamine)	kohane
9	Jägala-Joa küla	Jägala-Joa küla Linnamäe maaüksuse detailplaneering	27.01.2011 otsus nr 145	muutev
10	Kaberneeme küla	Kadaka	29.04.2010 otsus nr 55	muutev
11	Kaberneeme küla	Metsataguse tee 2	28.02.2011 otsus nr 152	muutev
12	Kaberneeme küla	Sepamäe kinnistu ja lähiala	26.10.2011 otsus nr 244	kohane
13	Kaberneeme küla	Kaberneeme küla Ranna maaüksuse detailplaneering	26.09.2013 otsus nr 442	muutev
14	Kallavere küla	Martini maaüksuse detailplaneering	25.11.2010 otsus nr 129	muutev
15	Kallavere küla	Väike-Neti maaüksuse detailplaneering	26.10.2011 otsus nr 242	kohane
16	Kallavere küla	Montov 12 ja Montov 19	29.08.2013 otsus nr 417	kohane
17	Koogi küla	Jõenurme maaüksuse detailplaneering	16.08.2010 otsus nr 101	kohane
18	Koogi küla	Salu	27.09.2012 otsus nr 322	muutev
19	Kostiranna küla	Lepiku-Mihkli	30.09.2010 otsus nr 109	muutev
20	Kostiranna küla	Knuudi kinnistu detailplaneering	30.12.2010 otsus nr 140	muutev
21	Liivamäe küla	Vanasauna tee kinnistute 11, 13, 15, 23 ja 25 detailplaneering	27.05.2010 otsus nr 76	kohane
22	Liivamäe küla	Liivamäe küla Seapaju kinnistu detailplaneering	29.06.2011 otsus nr 197	kohane



23	Liivamäe küla	Liivamäe küla Loovälja tee 7 maaüksuse detailplaneering	29.09.2011 otsus nr 223	kohane
24	Liivamäe küla	Kärša ja Peetri kinnistute koos juurdepääsuteedega detailplaneering	30.05.2013 otsus nr 394	muutev
25	Liivamäe küla	Linnuka tee 1/3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering	26.09.2013 otsus nr 440	kohane
26	Liivamäe küla	Liivamäe küla Suurekivi II, Suurekivi VI ja Uue-Suurekivi III kinnistute detailplaneering	19.12.2013 otsus nr 36	kohane
27	Loo alevik	Nehatu lauda I maatükk, Nehatu lauda II maatükk ja Nehatu lauda III maatükk detailplaneering	27.09.2012 otsus nr 324	kohane
28	Loo alevik	Loo alevik Vibeliku tee 19, 19g ja 21e maaüksuste detailplaneering	20.12.2012 otsus nr 347	kohane
29	Loo küla	Kaasiku 3 maaüksuse detailplaneering	30.11.2009 otsus nr 23	kohane
30	Loo küla	Kaasiku 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneering	21.03.2013 otsus nr 364	kohane
31	Maardu küla	Reinu kinnistu detailplaneering	30.11.2009 otsus nr 25	kohane
32	Maardu küla	Hiie I	30.09.2010 otsus nr 108	muutev
33	Maardu küla	Keskvälja	16.02.2012 otsus nr 274	kohane
34	Maardu küla	Veski põik 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering	21.03.2013 otsus nr 363	kohane
35	Manniva küla	Rohtla	27.05.2010 otsus nr 77	kohane
36	Manniva küla	Teesu	29.06.2011 otsus nr 196	muutev
37	Manniva küla	AS EGCC maa-ala detailplaneering OSA- 3: Kivikirve tee 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 ja Ristikangru tee 29, 31, 33, 35, 37, 39 ja Golf Marina 3 krundid	28.04.2011 otsus nr 172 26.01.2012 otsus nr 268	kohane
38	Manniva küla	Sootalu 5	29.08.2013 otsus nr 419	kohane
39	Neeme küla	Uue-Pangari	27.05.2010 otsus nr 73	muutev
40	Neeme küla	Holmi 1	28.10.2010 otsus nr 118	muutev



41	Neeme küla	Neeme küla Peetri, Kollipeetri, Kolli 7, Tommi ja Liivametsa I kinnistute detailplaneering	25.11.2010 otsus nr 130	muutev
42	Neeme küla	Mardi 8 kinnistu koos juurdepääsuteega	29.09.2011 otsus nr 221	muutev
43	Neeme küla	Männimäe tee 11 ja lähiala (end Kadariku 3)	22.12.2011 otsus nr 253	muutev
44	Neeme küla	Liivametsa 2	26.01.2012 otsus nr 265	muutev
45	Neeme küla	Kärka 2 maaüksuse ja Reinu IX maaüksuse osa detailplaneeringu kehtestamine Kärka 2 maaüksuse osas	27.09.2012 otsus nr 323	kohane
46	Neeme küla	Kõrtsi-Klaokse 3 ja Kõrtsi-Mihkle 3 maaüksuste detailplaneering	29.11.2012 otsus nr 339	muutev
47	Neeme küla	Kolli 6	25.04.2013 otsus nr 369	kohane
48	Parasmäe küla	Jõelähtme tee 18 ja 20	29.09.2011 otsus nr 220	muutev
49	Parasmäe küla	Parasmäe küla Nurga talu kinnistu ja lähiala detailplaneering	29.08.2013 otsus nr 418	kohane
50	Rammu küla	Olmi kinnistu detailplaneering	29.08.2013 otsus nr 415	muutev
51	Rammu küla	Kaarli 2 kinnistu detailplaneering	29.08.2013 otsus nr 416	muutev
58	Rebala küla	Rebala küla Jäätme keskuse kinnistu ja lähiala detailplaneering	29.08.2013 otsus nr 413	kohane
59	Ruu küla	Madikse	01.07.2010 otsus nr 84	muutev
60	Ruu küla	Tirisaare maaüksuse detailplaneering	29.06.2011 otsus nr 201	muutev
61	Saha küla	Miku kinnistu detailplaneering	30.11.2009 otsus nr 26	kohane
62	Saha küla	Väike-Nurme detailplaneering	30.12.2010 otsus nr 137	kohane
63	Saha küla	Tamme kinnistu detailplaneering	29.06.2011 otsus nr 198	kohane
64	Saha küla	Uus-Tamme	26.01.2012 otsus nr 269	kohane
65	Uusküla küla	Uusküla küla Klaukse 1, Vahetusmaa 2, Nuudi tee 69, Nuudi tee 75 raudteed, Nuudi tee lõik 1 ja Muuga sadam 3R kinnistute ja lähiala detailplaneering	27.01.2011 otsus nr 144	kohane

2.7.2. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet muutvad detailplaneeringud  
 Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering



Nr	Detailplaneeringu ala asutusüksus	Detailplaneeringu nimetus	Üldplaneeringukohase maalasutuse juhtotstarbe muudatus
1	Haljava küla	Haljava küla Pärtli 3 kinnistu detailplaneering	Looduslikust alast elamumaaks
2	Ihasalu küla	Ihasalu küla Laheranna 2, 3 ja 4 ning nendega külgneva Jõesuu	Looduslikust alast elamumaaks
3	Iru küla	Iru küla Nurmevälja	Elamumaast ärimaaks
4	Jägala-Joa küla	Jägala-Joa küla Linnamäe maaüksuse detailplaneering	Elamumaast ärimaaks
5	Kallavere küla	Martini maaüksuse detailplaneering	Looduslikust alast elamumaaks
6	Koogi küla	Salu	Looduslikust alast elamumaaks
7	Maardu küla	Hiie I	Kõrge boniteediga põllumaal maa-ala kasutusotstarbe muutmine
8	Manniva küla	Teesu	Looduslikust alast elamumaaks
9	Neeme küla	Mardi 8 kinnistu koos juurdepääsuteega	Looduslikust alast elamumaaks
10	Neeme küla	Kõrtsi-Klaokse 3 ja Kõrtsi-Mihkle 3 maaüksuste detailplaneering	Maatulundusmaast, elamumaaks
11	Rammu küla	Kaarli 2 kinnistu detailplaneering	Looduslikust alast elamumaaks
12	Ruu küla	Madikse	Looduslikust alast elamumaaks
Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering			
Nr	Detailplaneeringu ala asutusüksus	Detailplaneeringu nimetus	Üldplaneeringukohase maalasutuse juhtotstarbe muudatus
1	Liivamäe küla	Kärsa ja Peetri kinnistute koos juurdepääsuteedega detailplaneering	Pere-, paaris- ja rida-elamumaast korterelamumaaks

### 2.7.3. Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndit muutvad detailplaneeringud

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering			
Nr	Detailplaneeringu ala asutusüksus	Detailplaneeringu nimetus	Üldplaneeringukohase maalasutuse juhtotstarbe muudatus
1	Ihasalu küla	Ihasalu küla Näpiste III, Näpiste ja Jaagusauna	Ehituskeeluvööndi vähendamine
2	Kaberneeme küla	Kadaka	Ehituskeeluvööndi vähendamine
3	Kostiranna küla	Lepiku-Mihkli	Ehituskeeluvööndi vähendamine
4	Kostiranna küla	Knuudi kinnistu detailplaneering	Ehituskeeluvööndi vähendamine
5	Neeme küla	Neeme küla Peetri, Kollipeetri, Kolli 7, Tommi ja Liivametsa I kinnistute detailplaneering	Ehituskeeluvööndi vähendamine



6	Rammu küla	Olmi kinnistu detailplaneering	Ehituskeeluvööndi vähendamine
7	Rammu küla	Kaarli 2 kinnistu detailplaneering	Ehituskeeluvööndi vähendamine
Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering			
Nr	Detailplaneeringu ala asutusüksus	Detailplaneeringu nimetus	Üldplaneeringukohase maalasutuse juhtotstarbe muudatus
-	-	-	-

#### 2.7.4. Üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuurust muutvad detailplaneeringud

Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jöelähtme valla üldplaneering			
Nr	Detailplaneeringu ala asutusüksus	Detailplaneeringu nimetus	Üldplaneeringu kohaste kruntide suuruse muutmine
1	Ihasalu küla	Ihasalu küla Näpiste III, Näpiste ja Jaagusauna	väiksemad kui 3000 m <sup>2</sup>
2	Kaberneeme küla	Kadaka	väiksemad kui 3000 m <sup>2</sup>
3	Kaberneeme küla	Metsataguse tee 2	väiksemad kui 3000 m <sup>2</sup>
4	Kaberneeme küla	Kaberneeme küla Ranna maaüksuse detailplaneering	väiksemad kui 3000 m <sup>2</sup>
5	Neeme küla	Uue-Pangari	väiksemad kui 7000 m <sup>2</sup>
6	Neeme küla	Holmi 1	väiksemad kui 3000 m <sup>2</sup>
7	Neeme küla	Männimäe tee 11 ja lähiala (end Kadariku 3)	väiksemad kui 3000 m <sup>2</sup>
8	Neeme küla	Liivametsa 2	väiksemad kui 3000 m <sup>2</sup>
Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga kavandatud krundi minimaalsuuruse muutmist kavandavad detailplaneeringud			
Nr	Detailplaneeringu ala asutusüksus	Detailplaneeringu nimetus	Üldplaneeringukohase maalasutuse juhtotstarbe muudatus
-	-	-	-

#### 2.7.5. Üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid muutvad detailplaneeringud

Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jöelähtme valla üldplaneering			
Nr	Detailplaneeringu ala asutusüksus	Detailplaneeringu nimetus	Üldplaneeringu kohase tiheasustusala muutmine
1	Koogi küla	Salu	Tiheasustusala laiendamine
2	Parasmäe küla	Jöelähtme tee 18 ja 20	Tiheasustusala laiendamine
3	Ruu küla	Tirisaare maaüksuse detailplaneering	Tiheasustusala laiendamine
Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering			
Nr	Detailplaneeringu ala asutusüksus	Detailplaneeringu nimetus	Üldplaneeringukohase maalasutuse juhtotstarbe muudatus
-	-	-	-



**2.8. Alates 2009. aastal toimunud kohalike omavalitsuste volikogude korralistest valimistest kuni viimaste kohalike omavalitsuste volikogude korraliste valimisteni kehtestatud detailplaneeringutega kavandatu realiseerimine**

Nr	Detailplaneeringu			Ehitiste püstitamisega seonduvaid toimingud	
	ala asutusüksus	nimetus	kehtestamise aeg	Hooned	Rajatised
1	Haljava küla	Haljava küla Pärtli 3 kinnistu detailplaneering	29.06.2011	-	-
2	Ihasalu küla	Eigisauna 1 ja Allika kinnistute detailplaneering	25.11.2010	1	1
3	Ihasalu küla	Ihasalu küla Laheranna 2, 3 ja 4 ning nendega külgneva Jõesuu puhkeala	29.06.2011	3	9
4	Ihasalu küla	Ihasalu küla Näpiste III, Näpiste ja Jaagusauna	29.09.2011	1	1
5	Iru küla	Iru külaplats	28.06.2012	1	3
6	Iru küla	Iru küla Nurmevälja	30.08.2012	1	-
7	Jägala küla	Jägala küla Kalevi ÜJP maaüksuse ja lähiala detailplaneering	29.06.2011	-	2
8	Jägala-Joa küla	Jägala-Joa küla Linnamäe maaüksuse detailplaneering	16.08.2010	-	1
9	Jägala-Joa küla	Jägala-Joa küla Linnamäe maaüksuse detailplaneering	27.01.2011	-	-
10	Kaberneeme küla	Kadaka	29.04.2010	4	1
11	Kaberneeme küla	Metsataguse tee 2	28.02.2011	1	2
12	Kaberneeme küla	Sepamäe kinnistu ja lähiala	26.10.2011	-	-
13	Kaberneeme küla	Kaberneeme küla Ranna maaüksuse detailplaneering	26.09.2013	-	-
14	Kallavere küla	Martini maaüksuse detailplaneering	25.11.2010	3	2
15	Kallavere küla	Väike-Neti maaüksuse detailplaneering	26.10.2011	-	1
16	Kallavere küla	Montov 12 ja Montov 19	29.08.2013	-	2
17	Koogi küla	Jöenurme maaüksuse detailplaneering	16.08.2010	1	3
18	Koogi küla	Salu	27.09.2012	-	-
19	Kostiranna küla	Lepiku-Mihkli	30.09.2010	-	-
20	Kostiranna küla	Knuudi kinnistu detailplaneering	30.12.2010	5	4
21	Liivamäe küla	Vanasauna tee kinnistute 11, 13, 15, 23 ja 25 detailplaneering	27.05.2010	5	
22	Liivamäe küla	Liivamäe küla Seapaju kinnistu detailplaneering osaline kehtetuks tunnistamine Seapaju kinnistu osas	29.06.2011	3	

23	Liivamäe küla	Liivamäe küla Loovälja tee 7 maaüksuse detailplaneering	29.09.2011	-	1
24	Liivamäe küla	Kärsa ja Peetri kinnistute koos juurdepääsuteedega detailplaneering	30.05.2013	-	-
25	Liivamäe küla	Linnuka tee 1//3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering	26.09.2013	2	8
26	Liivamäe küla	Liivamäe küla Suurekivi II, Suurekivi VI ja Uue-Suurekivi III kinnistute detailplaneering	19.12.2013	-	3
27	Loo alevik	Nehatu lauda I maatükk, Nehatu lauda II maatükk ja Nehatu lauda III maatükk detailplaneering	27.09.2012	4	14
28	Loo alevik	Loo alevik Vibeliku tee 19, 19g ja 21e maaüksuste detailplaneering	20.12.2012	5	8
29	Loo küla	Kaasiku 3 maaüksuse detailplaneering	30.11.2009	1	-
30	Loo küla	Kaasiku 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneering	21.03.2013	-	-
31	Maardu küla	Reinu kinnistu detailplaneering	30.11.2009	-	-
32	Maardu küla	Hiie I	30.09.2010	-	-
33	Maardu küla	Keskvälja	16.02.2012	3	2
34	Maardu küla	Veski põik 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering	21.03.2013	2	1
35	Manniva küla	Rohtla	27.05.2010	-	2
36	Manniva küla	Teesu	29.06.2011	1	-
37	Manniva küla	AS EGCC maa-ala detailplaneering OSA-3: Kivikirve tee 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 ja Ristikangru tee 29, 31, 33, 35, 37, 39 ja Golf Marina 3 krundid	28.04.2011	69	14
38	Manniva küla	Sootalu 5	29.08.2013	1	-
39	Neeme küla	Uue-Pangari	27.05.2010	-	-
40	Neeme küla	Holmi 1	28.10.2010	4	5
41	Neeme küla	Neeme küla Peetri, Kollipeetri, Kolli 7, Tommi ja Liivametsa I kinnistute detailplaneering	25.11.2010	2	2
42	Neeme küla	Mardi 8 kinnistu koos juurdepääsuteega	29.09.2011	1	1
43	Neeme küla	Männimäe tee 11 ja lähiala (end Kadariku 3)	22.12.2011	1	3
44	Neeme küla	Liivametsa 2	26.01.2012	-	-

*[Handwritten signature]*





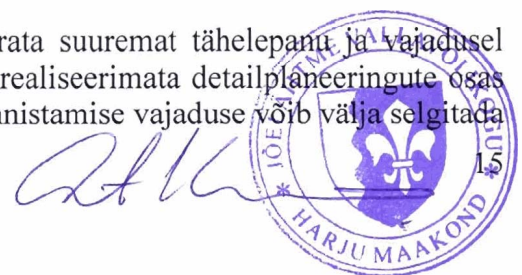
45	Neeme küla	Kärka 2 maaüksuse ja Reinu IX maaüksuse osa detailplaneeringu kehtestamine Kärka 2 maaüksuse osas	27.09.2012	-	
46	Neeme küla	Kõrtsi-Klaokse 3 ja Kõrtsi-Mihkle 3 maaüksuste detailplaneering	29.11.2012	1	1
47	Neeme küla	Kolli 6	25.04.2013	-	1
48	Parasmäe küla	Jõelähtme tee 18 ja 20	29.09.2011	-	3
49	Parasmäe küla	Parasmäe küla Nurga talu kinnistu ja lähiala detailplaneering	29.08.2013	-	-
50	Rammu küla	Oلمي kinnistu detailplaneering	29.08.2013	-	-
51	Rammu küla	Kaarli 2 kinnistu detailplaneering	29.08.2013	-	-
58	Rebala küla	Rebala küla Jäätme keskuse kinnistu ja lähiala detailplaneering	29.08.2013	2	25
59	Ruu küla	Madikse	01.07.2010	3	1
60	Ruu küla	Tirisaare maaüksuse detailplaneering	29.06.2011	1	6
61	Saha küla	Miku kinnistu detailplaneering	30.11.2009	6	1
62	Saha küla	Väike-Nurme detailplaneering	30.12.2010	2	2
63	Saha küla	Tamme kinnistu detailplaneering	29.06.2011	2	2
64	Saha küla	Uus-Tamme	26.01.2012	1	-
65	Uusküla küla	Uusküla küla Klaukse 1, Vahetusmaa 2, Nuudi tee 69, Nuudi tee 75 raudteed, Nuudi tee lõik 1 ja Muuga sadam 3R kinnistute ja lähiala detailplaneering	27.01.2011	6	40

## 2.9. Kehtestatud detailplaneeringute ülevaatamise vajadus

Arvestades suurt kehtestatud detailplaneeringute hulka, siis kindlasti vajab põhjalikku analüüsi kehtestatud detailplaneeringute realiseerimise ja realiseeritavuse küsimus.

Valdav enamus planeeringuid ja peaaegu kõik detailplaneeringud on Jõelähtme vallas algatatud eraõiguslike isikute taotlusel. Reeglina on sellisel juhul ka sõlmitud kokkulepped, mille kohaselt planeeringust huvitatud isikud on võtnud endale kohustuse finantseerida planeeringu koostamist ja planeeringuga kavandatud avalikuks kasutamiseks mõeldud infrastruktuuri väljaehitamist. Kokkulepete olemasolust sõltumata, on päris mitmed detailplaneeringud tänini kas kogu ulatuses või siis suures osas realiseerimata, sealhulgas on täitmata ka planeeringust huvitatud isikute poolt kohaliku omavalitsuse ees võetud kohustused.

Antud küsimusega tegelemisele tuleb lähitulevikus pöörata suuremat tähelepanu ja vajadusel leida selleks ka täiendavaid ressursse. Kehtestatud, kuid realiseerimata detailplaneeringute osas tuleb kaaluda nende kehtetuks tunnistamist. Kehtetuks tunnistamise vajaduse võib välja selgitada



nii üldplaneeringu ülevaatamise käigus kui ka väljaspool seda perioodi. Iga detailplaneeringut tuleb hinnata eraldi, kehtetuks tunnistamise vajaduse ilmnemisel tuleb seda sisuliselt põhjendada ja langetada vajalik ja õiguspärane otsus.

### III Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja muutmine

#### 3.1. Rebala muinsuskaitseala kui detailplaneerimiskohustusega ala

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 9.1. „Arengueeldustega tiheasustus- ja rannikuäärsed alad“ teises lõigus on sätestatud: *Detailplaneerimiskohustusega alad vallas on:*

- *tiheasustusalad;*
- *hajaasustusalale planeeritavad uued elamugrupid, äri- ja ühiskondlikud ehitised ning tootmisüksused;*
- *Rebala muinsuskaitseala.*

Üldplaneeringu koostamise ajal kehtinud planeerimis- ja ehitusseadus nägi ette, et üldplaneeringuga määratakse muuhulgas ka piirkonnad, kus detailplaneeringu koostamine hajaasustuses on kohustuslik. Sarnase sisuga on ka täna kehtivas planeerimisseaduses kehtestatud regulatsioon, mille kohaselt üldplaneeringus määratakse detailplaneeringu kohustusega alad ja juhud. Peamine erinevus seisnebki selles, et kehtiv seadus eristab detailplaneeringu kohustusega alasid ja juhtusid, kui planeerimis- ja ehitusseadus seda ei teinud.

Rebala muinsuskaitseala määratlemine üldplaneeringus detailplaneerimiskohustusega alana on läbi aastate toonud Jõelähtme vallas kaasa nii olulist halduskoormust, kui ka arvestatavaid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Rebala muinsuskaitseala hõlmab ligikaudu 1/3 Jõelähtme valla territooriumist ja valdav enamus sellest ei ole tiheasustusega ala.

Vastavalt muinsuskaitseala põhimääruse (kinnitatud Vabariigi Valitsuse 10.02.1998 määrusega nr 30) §-le 1 on Rebala muinsuskaitseala eesmärk:

- 1) *Eesti põhjarannikul Jõelähtme vallas asuva ainulaadse, suure teadusliku ning kultuurilise väärtusega ajaloolise põllumajandusmaastiku ning seda kujundavate elementide (külad, talud, krundid, kõlvikud ja nende ajaloolised piirid, arheoloogia-, ajaloo-, tehnika-, kunsti- ja loodusmälestised) säilitamine ja kaitse;*
- 2) *võimaluste loomine kultuurimälestiste ja looduse kompleksseks ja süstemaatiliseks uurimiseks põllumajandusajaloo, etnograafia ja loodusteaduste alal;*
- 3) *maaviljeluse ajaloos kahe ja poole aastatuhande jooksul toimunud arengu eksponeerimine.*

Tulenevalt avatud maastike ja ajalooliste külastruktuuride kaitse-eesmärkidest, lubab Muinsuskaitseamet reeglina Rebala muinsuskaitsealal ainult üksikute uute majapidamiste rajamist, tingimusel, et seda tehakse ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuuri järgides ja soovitatavalt tihti üksnes neisse asukohtadesse, kus ajalooliselt on hoonestus olnud. Tihti tähendab see seda, et hektarite suurusele maaüksusele lubatakse rajada ainult üks eluase ja määratakse täpselt kindlaks nii elamu kui abihoonete arv ja asukoht ning muud tingimused.

Selline absoluutse iseloomuga Muinsuskaitseameti õigus ja pädevus tuleneb muinsuskaitseaduse § 24 lõikest 1, mille kohaselt on Muinsuskaitseameti kirjaliku loata kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal keelatud:

- 1) *konserveerimine ja restaureerimine;*
- 2) *ehitamine, sealhulgas katusealuse väljaehitamine ning kangialuse ja õue kinni- ja täisehitamine;*
- 3) *ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, ehitusjoone ja kinnistute piiride muutmine;*
- 4) *kinnistu, millel paikneb arheoloogiamälestis, või muinsuskaitsealal paikneva kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine;*



- 5) katusemaastiku ja ehitise fassaadi, sealhulgas uste, akende, treppide, väravate jms muutmine;
- 6) mälestise või ehitise ilme muutmine, sealhulgas värvilahenduse muutmine, samuti ehitusdetailide ümberpaigutamine;
- 7) mälestisele, ehitisele või muinsuskaitsealale mis tahes seda kahjustava või selle ilmet muutva objekti, sealhulgas teisaldatava objekti, näiteks kioski, müügipaviljoni või välikohviku, valgustus- ja muu seadme, tehnovõrgu ja -rajatise, teabekandja ning reklaami paigaldamine;
- 8) algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
- 9) haljastus-, raie-, kaeve- ja maaparandustööd.

Sarnane regulatsioon kehtib kõigil muinsuskaitsealadel, ühtemoodi nii Tallinna vanalinnas, kui ka Rebala muinsuskaitsealal. Vahe seisneb ainult selles, et kui Tallinna vanalinn moodustab tiheasustusega ala ja sealne detailplaneerimiskohustus tuleneb PlanS § 3 lõikest 2, siis Rebala muinsuskaitseala kujutab endast valdavalt hajaasustusega ala, kus detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb kehtivast üldplaneeringust.

Samas on kehtivas üldplaneeringus Rebala muinsuskaitseala määratlemine detailplaneerimiskohustusega alana põhjendanud minevikus mitmeid vaidlusi. Nimelt määratletakse üldplaneeringu seletuskirja leheküljel 40 (punkt 9.1. „Arengueeldustega tiheasustus- ja rannikuäärsed alad“ teises lõigus) Rebala muinsuskaitseala kui detailplaneerimiskohustusega ala, toomata seejuures mingisuguseidki põhjendusi, miks vallavolikogu on pidanud vajalikuks ja põhjendatuks 1/3 valla territooriumist, mis suures osas on hajaasustusega territoorium, selliselt määratleda. Sealjuures on üldplaneeringu seletuskirja leheküljel 82 (üldplaneeringu seletuskirja III peatükki „Planeeringute vajadus“) märgitud: *Detailplaneeringu kohustusega alad on näidatud asulate tsoneerimisskeemides (joonised 6 — 18 M 1:10000). Väljaspool tsoneeritud alasid on ettepanek kehtestada detailplaneeringu kohustus:*

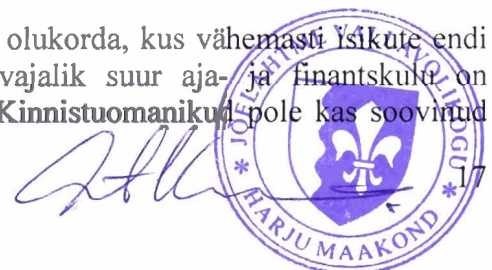
- *Rebala muinsuskaitsealal tervikuna; rannikualal 3 km ulatuses rannajoonest (VASAB 2010);*
- *puhkemajanduspiirkondades (esmane vajadus Kaberneeme ja Jägala jõeäärsel puhkealal).*

Jooniste 6-18 puhul on tegemist üldplaneeringu kaardi suurendatud väljavõtetega, millel on märgitud olemasolevad või kavandatud tiheasustusega alad.

Seletuskirjast ja ka muudest üldplaneeringu materjalidest ei selgu, miks ja millistel põhjendustel on vallavolikogu 2003.a üldplaneeringut kehtestades pidanud vajalikuks määratleda detailplaneerimiskohustusega alana Rebala muinsuskaitseala, kuid mitte rannikualasid 3 km ulatuses rannajoonest ja Kaberneeme ning Jägala küla puhkealasid. Nimetatud asjaolust tulenevalt on tekkinud mitmel korral raskusi isikutele selgitamisel, miks suurel osal valla territooriumist tuleb iga üksiku eluaseme rajamiseks detailplaneering koostada.

Detailplaneeringu menetlus kestab reeglina 1-2 aastat. Lisaks ajakulule, kaasneb sellega ka üsna arvestatav materiaalne koormus. Reeglina sõlmib vald menetluse käigus huvitatud isikuga planeeringu koostamise finantseerimise lepingu. Planeeringu koostamise hinna suurusjärg ühepereelamu detailplaneeringu puhul Rebala muinsuskaitsealal jääb reeglina 1500-2000 euro vahele. Iga planeering vaadatakse korduvalt üle vallavalitsuse eriala spetsialistide poolt ning ametnikel kulub sellise planeeringu menetlemiseks keskeltläbi 60 töötundi. Lisaks kaasneb planeeringu menetlemisega arvestatavad posti- ja trükikulud, mis võivad ulatuda mitmesaja euroni planeeringu kohta.

Mitmel korral on Jõelähtme valla praktikas tulnud ka ette olukorda, kus vähemasti isikute endi väidete põhjal saab järeldada, et detailplaneerimiseks vajalik suur aja- ja finantskulud on soodustanud õigusliku aluseta ehitustegevuse toimumist. **Kinnistuomanikud** pole kas soovinud



ära oodata pika planeerimismenetluse lõppu või pole soovinud kanda planeeringu koostamise kulusid ning asunud ehitama ilma selleks kohaliku omavalitsuse nõusolekut taotlemata ja saamata. See omakorda on toonud kaasa olukorra, kus isikutel puudub huvi finantseerida detailplaneeringu koostamist olukorras, kus ehitustegevus on kas käimas või jõudnud juba lõpule ning vallavalitsusel on neid selleks ka keeruline, kui mitte võimatu mõjutada, kuna detailplaneeringu koostamine kehtiva planeerimiseseaduse kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, sh planeeringu koostamise finantseerimine.

### 3.2. Üldplaneeringu seletuskirja muutmise vajadus

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõige 2 sätestab, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Antud juhul on Rebala muinsuskaitseala määratud üldplaneeringuga küll detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks, kuid selle otsustuse motiivid jäävad selgusetuks. Neid ei ole välja toodud ei üldplaneeringu kehtestamise otsuses, seletuskirjas, ega ka lisades. Samuti ei ole need motiivid tänasele vallavolikogu koosseisule äratuntavad või tajutavad.

Samuti ei saa lõpuni olla kindel, et üldplaneeringu kehtestamisel ei ole vallavolikogu eksinud kehtiva seaduse tõlgendamisel ning eeldanud, et Rebala muinsuskaitsealal tuleneb üldine detailplaneeringu koostamise kohustus otse seadusest, millisel seisukohal tundub olevat Muinsuskaitseamet oma 28.03.2014 kirjas nr 1.1-7/729-1.

Rebala muinsuskaitseala määramine üldplaneeringuga detailplaneeringu koostamisega kohustusega alaks on toonud endaga kaasa arvestatava halduskoormuse kohaliku omavalitsusele ning ebameeldivusi isikutele, kuna viimased peavad iga üksiku elamu ehitamise taotluse läbivaatamise tulemuste selgumist ootama ebamõistlikult pika aja ning enamasti tuleb neil finantseerida sealjuures ka suures osas detailplaneeringu koostamise kulusid.

Selline olukord ei ole mõistlik, ei vasta haldusmenetluse üldpõhimõtetele ja selle õiguspärasus jääb suure tõenäosusega alati kaheldavaks isikute poolt. Seetõttu vajab selline olukord muutmist.

### 3.3. Üldplaneeringu seletuskirja muutmise võimalikkus

Erinevalt detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamise võimalikkusest (PlanS § 27), ei sätesta planeerimiseseadus iseenesest üldplaneeringu kehtetuks tunnistamise võimalikkust. Samas planeerimiseseadus ka otsesõnu ei keela seda teha.

Üldplaneeringu kehtestamise otsus ja selle juurde kuuluv üldplaneeringu seletuskiri, joonis ja muud lisad kujutavad endast kahtlemata haldusakti. Haldusakti kehtetuks tunnistamist ja muutmist reguleerib haldusmenetluse seaduse (edaspidi lühendatult HMS) 4. jagu. HMS § 64 lõige 1 sätestab, et 4. jao sätteid kohaldatakse haldusakti kehtetuks tunnistamisele haldusorgani poolt. Kehtetuks tunnistamise kohta sätestatut kohaldatakse ka haldusorgani poolt haldusakti muutmise ja haldusakti kehtivuse peatamise suhtes. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et haldusorgan otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti kehtetuks tunnistada või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistama. Lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. HMS § 65 lõike 2 kohaselt võib õiguspärase haldusakti edasiulatavalt kehtetuks tunnistada isiku kasuks, välja arvatud juhul, kui sama sisuga haldusakt tuleks uuesti välja anda või kui kehtetuks tunnistamine oleks vastuolus seadusega.



Antud juhul on tegemist olukorraga, kus haldusakti muutmine toimub isikute kasuks ning üldplaneeringu seletuskirja muutmisel selliselt, et Rebala muinsuskaitseala ei ole tulevikus enam detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, ei too ühelegi isikule kaasa täiendavaid kohustusi või kahju tulevikus.

Seisukohale, et üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud on võimalik muuta ja seda just PlanS § 29 lõikes 3 sätestatud üldplaneeringu ülevaatamise käigus, on jõudnud ka Õiguskantsler oma 10.07.2013 kirjas nr 6-4/130671/1303115 Paikuse vallale.

### **3.4. Vastuargumentide mitteamrvestamine**

#### **3.4.1. Planeerimisseadusest ei tulene detailplaneeringu koostamise kohustust muinsuskaitsealal**

Muinsuskaitseamet on oma 28.03.2014 kirjas nr 1.1-7/729-1 asunud seisukohale, et planeerimisseaduse sõnastuse ega mõttega pole kooskõlas välistada üldplaneeringus muinsuskaitsealal detailplaneeringu kohustus.

Muinsuskaitseamet on antud juhul vääriti mõistnud Jõelähtme valla kavatsust kui ka planeerimisseadust. Valla kavatsus ei ole välistada muinsuskaitsealal detailplaneeringu kohustus viisil, mille kohaselt ei tuleks enam kunagi Rebala muinsuskaitsealal detailplaneeringuid teha. See ei oleks ka õiguspärane. Jätkuvalt jääb alles kohustus koostada detailplaneering Rebala muinsuskaitsealal asuvate üldplaneeringuga määratletud tiheasustusega aladel PlanS § 3 lg 2 punktides 1-3 loetletud tegevuseks. Samuti jääb alles kohustus koostada detailplaneering hajaasustusse uute elamugruppide, ühiskondlike ehitiste, äri- ning tootmisüksuste kavandamiseks. Küll aga ei ole tulevikus enam vajalik koostada detailplaneeringut iga üksiku elamu ehitamiseks. Samas, kui peaks tulevikus siiski esinema olukord, kus ka mõne üksiku ühepereelamu ehitamiseks peaks esinema põhjendatud vajadus detailplaneeringu koostamise järgi, on vallavolikogul sellise detailplaneeringu algatamise võimalus olemas tulenevalt PlanS § 9 lõikest 11. Seadusest tuleneva detailplaneerimiskohustusega ala on planeerimisseaduses toodud § 3 lõikes 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritlevatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel. PlanS § 8 lõige 10 ja § 9 lõiked 9<sup>1</sup> ja 10, samamoodi nagu § 9 lõige 10 sätestavad küll teatud erisused planeeringute koostamisel, kuid neist ei tulene iseenesest detailplaneeringu koostamise kohustust.

Samuti on Muinsuskaitseamet vääriti mõistnud muinsuskaitseala põhimääruse pädevust. Menetluses oleva uue Rebala muinsuskaitseala põhimäärus võib küll tulevikus kehtestada erinevaid leevendusi muinsuskaitsealal paiknevatele ehitistele, kuid PlanS § 8 lg 3 punkti 4 kohaselt on üldplaneeringu ülesanne määrata väljaspool linnu ja alevide detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhtud.

#### **3.4.2. Piirinaabrite teavitamine kavandatavast ehitustegevusest**

Antud otsuse eelnõu menetlemisel esitas vallavolikogu liige Tiia Välk vastuväite, et kui üksikelamu püstitamiseks enam detailplaneeringut teha ei tule, siis ei saa piirinaabrid antud küsimuses kaasa rääkida.

Ehitusseaduse (edaspidi lühendatult EhS) § 19 lõige 1 sätestab, et ehitise püstitamiseks ja laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse väljastatud lisatingimused, mis täpsustavad ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, mida detailplaneering ei sisalda või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused. Sama paragrahvi 3. lõige sätestab, et projekteerimistingimused on kohaliku omavalitsuse kinnitatud konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuurseid ja ehituslikud tingimused. Projekteerimistingimuste väljastamisel võtab kohaliku omavalitsuse aluseks planeeringutes või muul viisil maakasutust korraldavates dokumentides sisalduvat



ehituslikke tingimusi. Projekteerimistingimused koostatakse ja väljastatakse huvitatud isiku taotluse alusel hiljemalt 30 päeva jooksul sellekohase taotluse esitamise päevast arvates. Lõike 4 1. punkti kohaselt määrab kohalik omavalitsus valla ehitusmääruses projekteerimistingimuste avalikustamise korra. Kehtivas Jõelähtme Vallavolikogu 17.06.2003 määrusega nr 20 kinnitatud Jõelähtme valla ehitusmääruse § 27 lõige 3 sellise korra ka sätestab.

Puudub ka tajutav põhjendus, miks on muinsuskaitsealal asuvas hajaasustusega alal naaberkinnistute omanike suurem kaasamine läbi avaliku detailplaneeringu koostamise menetluse vajalikum kui nende naaberkinnistute omanike kaasamine, kelle kinnistud asuvad hajaasustusalal väljaspool muinsuskaitseala. Riiklikul muinsuskaitsealal teostab muinsuskaitse eesmärkidest tulenevat järelvalvet kavandatava ehitustegevuse üle Muinsuskaitseamet, ilma kelle kirjaliku nõusolekuta ei ole lubatud ehitada, muuta maaüksuste piire ega maasihtotstarvet sõltumata sellest, kas kavandatavaks tegevuseks koostatakse detailplaneering või väljastatakse ehitusprojekti lähtetingimusteks kohaliku omavalitsuse poolt projekteerimistingimused.

### 3.4.3 Üldplaneeringu seletuskirja muutmise eelnev avalikustamata jätmine

Antud otsuse eelnõu menetlemisel esitas vallavolikogu liige Maido Pajo vastuväite, et tulenevalt üldplaneeringu kehtestamise eelsest avalikustamisest, tuleks ka antud küsimus enne otsustamist samal viisil avalikustada.

Kehtiv planeerimisseadus ja haldusmenetlusseadus ei näe ette antud juhul avalikustamise vajalikkust. Küll aga näeb PlanS § 29 lõige 4 ette, et kehtestatud planeeringute ülevaatamise tulemustest informeerib kohalik omavalitsus avalikkust vastavas ajalehes. See nõue kindlasti ka täidetakse.

Iseenesest ei oleks olnud keelatud antud otsuse avalikustamine mingil viisil ka enne otsuse tegemist, kuid kõnealuse ja vallavolikogu istungi suuliselt esitatud vastuväite laekumise ajaks ei olnud see enam võimalik, kui vallavolikogu soovib antud otsust PlanS § 29 lõikes 3 sätestatud tähtaja jooksul vastu võtta. Kuigi tõenäoliselt oleks üldplaneeringu seletuskirja muutmise võimalik ka väljaspool PlanS §29 lõikes 3 sätestatud regulatsiooni, ei oleks see üksi juba menetlusökonoomikast lähtuvalt otstarbekas.

### **3.5. Detailplaneeringute menetluste arvu vähendamine**

Planeerimismenetluste arvu vähendamine sellisel, et tulevikus ei koostata enam hajaasustuses üksikute elamute kavandamiseks detailplaneeringuid, vabastab vallavalitsuse ametkonna ressursi tegelemaks olulisemate mõjudega ja sisulist lahendust vajavate planeeringutega, mis on hädavajalik seoses menetluses olevate suure arvu planeeringutega. Veelgi olulisem on asjaolu, et isikute taotlused üksikute elamute ehitamiseks hajaasustuses on tulevikus võimalik läbi vaadata planeerimistingimuste väljastamise menetluse raames, mille ajaline kestvus on üldjuhul 30 kalendripäeva vastavalt EhS § 19 lõike 3 teisele lausele.

Pikaajalise planeerimismenetluse läbiviimine olukorras, kus see sisuliselt midagi oluliselt juurde anda ei saa ning sama tulemus on võimalik saavutada läbi mitmeid kordi ökonoomsema projekteerimistingimuste menetluse, ei ole asjakohane, ega oma olemuselt õiglane.

Sisult sarnane probleem on enne üldplaneeringu kehtestamist maareformi käigus moodustatud ehitusõigusega elamumaa maakasutuse sihtotstarbeliste maaüksustega. Kuna enne üldplaneeringu koostamist ei olnud kehtivat regulatsiooni, millises suuruses elamumaa maaüksusi on lubatud Jõelähtme vallas moodustada, võimaldati õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise subjektidel omavaheliste kokkulepete alusel maaüksuseid liigendada vastavalt subjektide soovidele. Selle tulemusena tekkis üldplaneeringu kehtestamise hetkest olukord, kus Jõelähtme vallas oli mitmeid ehitusõigusega elamumaa kinnistuid, mis ei vastanud üldplaneeringus toodud miinimum krundi nõuetele, milleks reeglina on lagedal 3000 m<sup>2</sup> ja metsamaal 7000 m<sup>2</sup>, elamutevahelise kaugusega hajaasustuses 50 m ja tiheasustuses 25 m. Selliste maaüksuste


elamute püstitamise soovi korral on senise praktika kohaselt asutud koostama üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut. Kuluka, pikaajalise ja sisuvaese planeerimismenetluse tulemusena on jõutud tulemuseni, mida oleks saanud lahendada koheselt projekteerimistingimuste väljastamisel.

Seega leiab vallavolikogu, et tulevikus peaks enne üldplaneeringu kehtestamist, see on enne 29. aprilli 2003, moodustatud elamumaa sihtotstarbega maaüksuste ja kinnistute osas Jõelähtme Vallavalitus ennekõike kaaluma ehitamise võimalikkust projekteerimistingimuste väljastamise menetluses ja mitte keelduma koheselt projekteerimistingimuste väljastamisest üksi põhjusel, et maaüksus ei vasta üldplaneeringu sätestatud miinimumkrundi suurusele.

#### **IV Kokkuvõte**

Jõelähtme valla üldplaneeringuga, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, kavandatud eesmärkide kohast arengut on keeruline välja tuua, sest üldplaneering on paraku jäänud üldsõnaliseks ja kohati mitmeti tõlgendatavaks. Samuti ei ole suudetud üldplaneeringu koostamisel ette näha aastatel 2004-2008 toimunud kinnisvara- ja ehitusbuumi. Üldplaneeringu joonisel on kajastatud põhiliselt katastripõhised sihtotstarbed. Kavandatud perspektiivne maakasutus on määratletud põhiliselt üldplaneeringuga määratud tiheasustusega aladele. Arhitektuursete tingimuste vähesus, sh üldplaneeringuga miljööväärtuslikeks määratud aladele, kui ka suurt osa valla territooriumist hõlmavale Rebala muinsuskaitsealale, on teinud keerukaks ruumilise keskkonna arengu kavandamise ja kaitsmise ning seda miljööväärtuslike alade kõrval ka kogu vallas tervikuna. Üldplaneeringu kehtivusaja olulisemad negatiivsed mõjud on olnud põhiliselt seotud just liiga üldise ja tõlgendatava üldplaneeringuga, kus üldplaneeringu muutmine on saanud tihti tavapäraseks. Sellest tulenevalt on kinnisvaraturul Jõelähtme valla osas tihti spekuleeritud mitte reaalse, vaid soovitava ehitusõigusega, mis omakorda on tähendanud survet kohalikule omavalitsusele.

Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestati vallas Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osas uus üldplaneering, mille lahendus andis ajakohase ja selle valla piirkonna jätkusuutlikuks arendamiseks, maakasutuse tingimuste seadmiseks ja ehitusõiguste ulatuse kavandamiseks piisavalt täpse lahenduse. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla piirkonnal on uue üldplaneeringuga olemas võimalused tasakaalustatud arenguks, kus lisaks elamuarendusele luuakse eeldused ka tootmiseks ja teenuse pakkumiseks, milliste eelduste olemasolu tõstab piirkonna atraktiivsust võimalike investorite seas. Sellist tendentsi kinnitavad ka viimase aja arengud, kus uue üldplaneeringu kohaste detailplaneeringutega kavandatud tootmis- ja äriobjekte on asutud aktiivelt ellu viima.

Üldplaneeringuid muutvaid detailplaneeringuid on perioodil alates eelmistest kuni viimaste kohalike omavalitsuste volikogude korraliste valimiseni kehtestatud 27, mis moodustab samal ajavahemikul kõikidest vallas kehtestatud detailplaneeringutest (65 tk) ligi 42 %. Seevastu ainult 1 kehtestatud planeering muudab Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringut.

Jõelähtme valla kehtiv üldplaneering kavandas valla arengusuundi ca 10 aastaks. Aastal 2012. algatati valla uue arengukava koostamine ja sellega seoses tõstatus ka küsimus uue, kogu valla haldusterritooriumit hõlmava, üldplaneeringu koostamises. Uue üldplaneeringu koostamisel on võimalik arvestada ka algatatud ja hetkel menetluses oleva olulise ruumilise mõjuga objekti (LNG terminal) asukohavaliku teemaplaneeringu tulemusi. Samuti saab uue üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise ühe lähtematerjalina kasutada Rebala muinsuskaitsealale koostatud ja vastu võetud teemaplaneeringu materjale.



Üld-ja detailplaneeringute koostamise kvaliteedi juures on oluline roll kohalikul omavalitsusel. Jõelähtme Vallavalitsuse struktuuris tegelevad planeeringute koostamise korraldamisega otseselt vastava eriharidusega ruumilise planeerimise spetsialistid:

- planeerimisnõunik;
- planeeringuspetsialist;
- arhitekt.

Lisaks töötab Jõelähtme Vallavalitsuses ruumiandmete haldamisega tegelev spetsialist. Ruumiandmete õigsus on oluline planeeringute registri koostamisel ja selle pidamisel. Planeeringute registri pidamiseks ja planeeringute andmete haldamiseks kasutakse sellekohast tarkvara „EVALD“.

Jätkata tuleb Jõelähtme Vallavolikogu 30.08.2012 otsusega nr 319 Jõelähtme valla üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks algatatud teemaplaneeringu „Veeldatud loodusliku maagaasi terminali asukoha valimine“ koostamist ja arvestada antud teemaplaneeringu lahendusi Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsusega nr 294 algatatud Jõelähtme valla uue üldplaneeringu koostamisel.

Õigusselguse huvides tuleb lõpetada algatatud kuid kehtestamata üld- ja teemaplaneeringute edasine menetlus ning lõpetatavate planeeringute eesmärgid tuleb täita ühes terviklikus valla üldplaneeringus.

  
Art Kuum  
Jõelähtme Vallavolikogu esimees

