

Detailplaneeringu kehtestamise teade

Avaldamise algus: 10.08.2017

Avaldamise lõpp: tähtjatu

Jõelähtme Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 139 lõike 3](#) alusel.

Jõelähtme Vallavalitsus teatab 15.06.2017 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 462 kehtestatud Neeme küla Sadama tee 10 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringust.

Neeme küla Sadama tee 10 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme vallavalitsuse 04.02.2016 korraldusega nr 95 „Neeme küla Sadama tee 10 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eesmärgiga liita Sadama tee 10 (katastritunnus: 24505:001:1950; sihtotstarve: ärimaa 100%; pindala: 3048 m²) ja Liiva tee 11a (katastritunnus: 24505:001:1135; sihtotstarve: ärimaa 100%; pindala: 400 m²) üheks ärimaa krundiks ja määrata moodustatavale krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused ning kavandada avalikult kasutatav vaateplatvorm-terrass. Samuti tehnovõrkude lahendamine ja keskkonnakaitseliste abinõude seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks. Planeeringuala suuruseks alaks määrati ca 3500 m². Detailplaneeringu koostamise käigus tehtud koostöö tulemusena muutus detailplaneeringu eesmärk avalikult kasutatava vaateplatvorm-terrassi osas. Detailplaneeringu koostamise käigus selgus, et Neeme küla elanikud on vaateplatvormi vastu põhjendades seda privaatsuse vähenemisega. Planeeritud terrassile ei kavandata avalikku kasutust tulenevalt turvalisuse kaalutlustest.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek liita Sadama tee 10 ja Sadama tee 10a maaüksused üheks 3448 m² suuruseks ärimaa krundiks. Moodustatavale krundile nähakse ette ehitusõigus kahe kuni 12 m kõrge kahekorruselise hoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 1000 m².

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks, kuna planeering teeb ettepaneku juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Sadama tee 10 maaüksusel. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna tegemist on olemasoleva ärimaaga ja territooriumi ei kasutata sadama otstarbel ega ole vajalik sadama teenindamiseks ning tootmist vahetult elamumaade kõrvale ei ole mõistlik ega otstarbekas kavandada. Üldplaneeringu kohaselt on Jõelähtme vallas probleemiks majutuskohdade ja teenindus-meelelahutuskohdade vähesus ning Neeme küla võiks saada üheks põhiliseks turiste ja puhkajaid teenindavateks keskuseks. Toitlustus- ja ärihoone kavandamine juba olemasoleva restorani juurde loob täiendavaid töökohti. Samuti elavdab toitlustus- ja majutusteenus piirkonna turismi- ja puhkemajandust, mis võimaldab piirkonna jätkusuutlikku arengut.

Jõelähtme vallavolikogu on seisukohal, et põhiline vaidlusalune seminarihoone on püstitatud õiguslikul alusel vastavalt 30.10.2015 väljastatud ehitusloale nr 1512229/02798 tules hävinenud taaralao asukohta. 90% olemasolevast hoone mahust on käesolevaks ajaks püstitatud õiguslikul alusel ning 14.07.2016 on väljastatud Ruhe seminarihoonele osakasutusluba nr 1612371/03571. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva seminarihoonele juurde üksnes kõrgemat terrassi. Jõelähtme vallavolikogu leiab, et õigusliku aluseta püstitatud terrassi lammutamine oleks kõige äärmuslikum meede, mille rakendamine on õigustatud juhul, kui isikut vähem koormavamad viisid asja lahendamisel ei ole võimalikud. Seega ei too omavoliline ehitustegevus vältimatult kaasa ehitise lammutamise kohustust. Haldusorgan ehitusjärelevalve teostajana peab võimalikuks normidele mittevastavalt ehitatud hooneosa seadustamist käesoleva detailplaneeringuga ja on seisukohal, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigus on piisavalt põhjendatud ning saavutatud on erinevaid huve ja väärtusi tasakaalustav planeeringulahendus. Terrassi vajalikkus on põhjendatud ka asjaoluga, et hädaolukorras on hoonest ohutum väljuda, kui ükselt ei hakka kohe trepp, vaid kui seal on terrass, kus inimesed saavad koguneda. Seda on kinnitanud ka Päästeamet. Sellest tulenevalt on valmishitatud terrassi lammutamine ebamõistlik ning terrassi säilitamine ja detailplaneeringu kehtestamine ei ole ebamõistlikult koormav ümbruskonnale ega kolmandatele isikutele. Ilmselgelt sobib toitlustusasutus rohkem Sadama tee 10

maaüksusele kui seal ajalooliselt asunud tootmise taastamine. Toitlustuse pakkumine on naabruses asuvaid isikuid vähem mõjutav kui tootmisüksuse taastamine. Valla arengu seisukohast on looduskauis kohas avalikkusele teenuste pakkumine keskkonda sobivam kui tootmise kavandamine vahetult mere äärde. Äriüksus, mis tegeleb toitlustamisega on keskkonnale vähem mõju avaldavam kui mistahes tööstusliku tootmistegevuse kavandamine.

Arvestades asjaolu, et kui detailplaneeringust huvitatud isik oleks enne ehitustegevuse alustamist taotlenud detailplaneeringu algatamist samasuguse ehitismahu kavandamiseks nimetatud asukohas, siis oleks tõenäoliselt kõiki menetlusreegleid jälgides isik saavutanud taotletava eesmärgi toitlustushoone rajamiseks õiguslikul alusel. Sellest tulenevalt ei ole antud juhul mõistlik ning proportsionaalne juba rajatud ehitiseosa lammutamine, seda enam et detailplaneeringu menetluses kaasates kõiki avaliku võimu teostavad asutused, kelle ülesandeks on avalike huvide kaitsmine, on leidnud, et toitlustusasutuse rajamine Sadama tee 10 maaüksusele ei too endaga kaasa olulisi ja negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale.

Jõelähtme Vallavalitsus

Jõelähtme, HARJUMAA

Telefon: 6054887

E-post: KANTSELEI@JOELAHTME.EE

Teadandaade number 1178105