

Jõelähtme Vallavalitsus
Postijaama tee 7
Jõelähtme küla
Jõelähtme vald
74202 Harju maakond
kantselei@joelahtme.ee

Seisukoht Kaberneeme küla Juhani kinnistu üldplaneeringut muutmale detailplaneeringule

Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 12.04–11.05.2021 Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald). Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna lähipiirkonnas paikneb samuti väiksemaid üksikelamumaa maaüksusi ning naabermaaüksustel paiknevate elamute omavaheline kaugus on kohati 8-10 m. Planeeringuga on kavandatud elamu hoonestusala kaugus naabermaaüksuse elamutest vahemikus 13-23 m.

https://joelahtme.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud/-/asset_publisher/6MYk4kcquGTc/content/kaberneeme-kula-juhani-kinnistu-ja-lahiala-detailplaneering?redirect=https%3A%2F%2Fjoelahtme.kovtp.ee%2Fdetailplaneeringute-avalikud-valjapanekud%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_6MYk4kcquGTc%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-2%26p_p_col_pos%3D1%26p_p_col_count%3D2

Vastavus üldplaneeringule põhjendused üldplaneeringu muutmiseks. Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasutuses, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Uue hoonestuse rajamisel tiheasutuselale, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja naaberkinnistutel paiknevate elamute minimaalseks vahekauguseks on määratud 25 m. (Seletuskiri lk. 3)

Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna lähipiirkonnas paikneb samuti väiksemaid üksikelamumaa maaüksusi ning naabermaaüksustel paiknevate elamute omavaheline kaugus on kohati 8-10 m. Planeeringuga kavandatud elamu hoonestusala kaugus naabermaaüksuse elamutest jääb vahemikku 13-23 m. (Seletuskiri lk. 3)

4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel. Juhani katastriüksus paikneb Kaberneeme külas Jõelähtme valla üldplaneeringu kohasel tiheasustuselal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Jõelähtme valla üldplaneeringus on ette nähtud Kaberneeme küla tiheasustusala hoonestustingimused - elamute minimaalne vahekaugus on 25 m. Juhani katastriüksuse lähipiirkonnas on välja kujunenud olukord, kus elamute omavahelised kaugused jäävad vahemikku 12m - 25m. Vastu võetud Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt on Kaberneeme küla miljööväärtuslik hoonestusala. (seletuskiri lk. 4)

Hoonestusala kaugus on:

elamul: Kaberneeme tee poolsest piirist 7m

tagaaiast 12m ..12,8m

põhjapoolsest krundipiirist 13,0m

lõunapoolsest krundipiirist vähemalt 7,8m ...8,2m

abihoonel: Kaberneeme tee poolsest piirist 10 m

tagaaiast vähemalt 19 m

põhjapoolsest krundipiirist 1,8 m

(Seletuskiri lk. 8)

Seotud failid:

- [1.Kaberneeme Juhani_DP_SELETUSKIRI.pdf](#)
- [2.Kaberneeme Juhani_DP_ASUKOHT.pdf](#)
- [3.Kaberneeme Juhani_DP_vv_ÜP-st.pdf](#)
- [4.Kaberneeme Juhani_DP_KONTAKTALA.pdf](#)
- [5.Kaberneeme Juhani_DP_TUGIPLAAN.pdf](#)
- [6.Kaberneeme Juhani_DP_PÕHIJONIS.pdf](#)
- [7.Kaberneeme Juhani_DP_ILLUSTRATSIOON.pdf](#)
- [8.Kaberneeme Juhani_DP_Jõelähtme_ÜP_muudatus.pdf](#)

Kaberneeme Juhani DP Jõelähtme ÜP muudatuses on toodud Kaberneeme tee 9 ja Juhani DP elamute vahekauguseks 7 m.

https://joelahtme.kovtp.ee/documents/381171/4206895/8.Kaberneeme+Juhani_DP_J%C3%B5el%C3%A4htme+%C3%9CP+muudatus.pdf/fb24baf7-9fa2-4b2a-9da7-bc2bf3838414?version=1.0

Kuna eelpool väidate, et „planeeringuga on kavandatud elamu hoonestusala kaugus naabermaaiüksuse elamutest vahemikus 13-23 m“, siis jääb arusaamatuks reaalselt planeeritava Kaberneeme tee 9 ja Juhani DP-s toodud elamute vahekaugus.

Seotud failis „Kaberneeme Juhani DP ILLUSTRATSIOON“ pealkirjaga Casa Planeeringud OÜ „Ehitusprojekt 3D kaugust“ pole Kaberneeme tee elamu ja seal asuvad rajatised kajastatud tegelikkusele vastavalt. Seega **palume ÜP muutvas DP kajastada tegelikkusele vastavalt Juhani kinnistuilt lähtuv visuaalne reostus.**

„5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Detailplaneeringu realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenameetide hulk kuna kõvakattega pindasid lisandub vähesel määral. Kuna suure pindalaga kõvakattega teid ja platse ei ole ette nähtud, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala, siis on sademevesi ette nähtud hajutada omal krundil ja immutada pinnasesse naaberkinnistu huve kahjustamata. Sademeveet ei tohi suunata riigimaantee kinnistule. Sademevee ärajuhtimise osa täpsustada hoone(t)e ehitusprojekti.“ (Kaberneeme Juhani kinnistu DP seletuskiri punkt 5.4)

ÜP muutvas DP-s pole üldse käsitletud sisuliselt sademete vete moodustumist ja immutamist pinnasesse, viidatud on, et seda käsitletakse ehitusprojekti käigus. Jõelähtme valla arengukavas

2018-2025 puudub Kaberneeme küla sademevee ärajuhtimise käsitus. Viidatud ka pole Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale, kus antud käsitus Kaberneeme külas puudub.

ÜP muutvas DP-s pole korrektselt väljatoodud elamu, keldri, rajatiste, rajatavate teede etc pindu, millest tulenevalt pole „kõvadelt pindadelt“ moodustuva sademete vee immutamine Juhani kinnistu raames reaalne. Samuti kevadel moodustuva lume sulamise vee immutamine Juhani kinnistule pole reaalne. Juhin tähelepanu asjaolule, et kevadeti osa liigvett naaber kinnistutel filtreerub Kaberneeme tee 9 kinnistu keldrisse. Seega **puudub ÜP muutvas DP-s sademete vee immutamise analüüs täielikult**. Sademete vee immutamist ehitusprojekti raames Juhani kinnistul projekteerida pole võimalik, kuna DP koostaja viitab ka asjaolule „sademevett ei tohi suunata riigimaantee kinnistule“.

Huvitav on ka asjaolu, et punktis 5.8 viidatakse näitena Juhani kinnistule horisontaalkollektoriga maaküttesüsteemi rajamise võimalikkusele.

Kokkuvõtvalt

- Olen seisukohal, et üldplaneeringu muutmine pole põhjendatud (seletuskiri lk. 3) Jõelähtme valla ruumilise arengu üldistest põhimõtetest tulenevalt (so puudub Kaberneeme küla sademete vee kogumise ja ära juhtimise lahendus).
- Väidetakse, et antud planeering suurendab Jõelähtme valla elanike arvu, mis minu arust pole asjakohane (seletuskiri lk. 5).
- Pigem ÜP muutva DP puhul on tegemist äriprojektiga. Juhani kinnistu DP kehtestamisel kehtestatud DP suure tõenäosusega võõrandatakse. Võõrandatud Juhani kinnistule projekteerimistingimuste ja ehitusloa väljastamine on probleemne.
- Antud kujul Juhani kinnistu ÜP muutva DP kehtestamisega halveneb Kaberneeme tee 9 (24505:001:0630) elanike elu kvaliteet.

Lugupidamisega

Andres Ergma

