



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

11. märts 2021 nr 474

Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetluse jätkamine, detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Jõelähtme Vallavolikogu 29.09.2013 otsusega nr 414.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja Casa Planeeringud OÜ sõlmisid 28.08.2013 detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-14.12/27-2013.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid Jõelähtme Vallavalitsuse 09.09.2013 kirjaga nr 7-3/2474.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 20.02.2014 Jõelähtme vallamajas. Sellest teatati 17.01.2014 ilmunud ajalehes Harju Elu ja jaanuaris 2014 ilmunud vallalehes nr 199. Puudutatud isikuid teavitati Jõelähtme Vallavalitsuse 03.02.2014 kirjaga nr 7-3/444.

Arutelul osalenud naabermaaüksuse omanikud esitasid eskiislahendusele ettepanekuid kavandatava hoone kõrguse ja katusekalde osas. Esitatud ettepanekutega on detailplaneeringu koostamise käigus arvestatud.

Koostatava detailplaneeringu menetlus seiskus pikemaks ajaks seoses naabermaaüksusel paikneva puurkaevu 50 meetrise sanitaarkaitseala vähendamise vajadusest tulenevate toimingute läbiviimisega ning kinnistule juurdepääsutee võimaluste leidmisega. Keskkonnaamet oma 25.01.2019 korraldusega nr 1-3/19/160 määras Kaberneeme tee 9 kinnistul olevale puurkaevule (PRK0009530) sanitaarkaitseala ulatuseks 30 meetrit. Nõusoleku ühise mahasõidu rajamiseks andis Kaberneeme tee 13 kinnistu omanik 09.09.2020.

Kinnistu omanik on Jõelähtme Vallavalitsusele 23.09.2020 saadetud kirjaga selgitanud detailplaneeringu koostamise seiskumisega seotud lisa asjaolusid. Detailplaneeringu koostamise ja menetlemise aja jooksul on toimunud huvitatud isiku vahetus, algatamise taotluse



esitanud ja kolmepoolse lepingu allkirjastanud huvitatud isiku surma tõttu. Seoses pikaleveninud pärimistoimingutega seiskus omakorda planeeringu koostamise ja menetluse protsess. Praeguseks on kinnistu omaniku esindajaks ja huvitatud isikuks endise huvitatud isiku poeg, kes võtab enda kanda ka 28.08.2013 lepingust nr 2-14.12/27-2013 tulenevad õigused ja kohustused.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Põhja päästkeskusega (10.03.2014), Maanteeametiga (03.11.2020). Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega: osatühinguga Loo Vesi (06.01.2021) ning osatühinguga Elektrilevi (07.01.2021). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik (24.11.2020) ja naabermaaüksuse omanik (09.09.2020).

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 01.12.2020 kirjaga nr 7-3/4509 Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu Rahandusministeeriumile vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhSRS) § 1 lõike 1 ja kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse (edaspidi PlanS v.r) § 17 lõike 3 punktile 2 riigiasutustega kooskõlastamise vajaduste määramiseks.

Rahandusministeerium, tutvunud esitatud materjalidega, ei pidanud vajalikuks detailplaneeringu koostamisel määrata kooskõlastusi muude asutustega, kuna planeeringu materjalidest nähtuvalt on detailplaneeringu kooskõlastanud Maanteeamet ja Päästeamet.

Detailplaneeringu menetlusega jätkamise põhjendus

Kehtiva planeerimisseaduse § 139 lg 2 sätestab, et detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Samasisulise tähtaja nõude sätestab ka ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhSrS) § 1 lõige 4, mille kohaselt tuleb enne uue planeerimisseaduse jõustumist algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule viia kolme aasta jooksul.

Menetluse lõpule viimine tähendab üldjuhul seda, et kohalikul omavalitsusel tuleb vastu võtta otsus, kas detailplaneering kehtestada või mitte. Antud juhul ei ole planeeringut kolme aasta jooksul kehtestatud, kuid samas ei ole põhjendatud ka menetluse lõpetamine, kuna väljatöötatud detailplaneeringu lahendus on asjakohane ja vastab nõuetele. Samuti pole raugenud planeeringualal asuvate maaomanike huvi detailplaneeringu kehtestamise vastu ning planeeringuala asub kehtiva üldplaneeringuga ettenähtud arenduspiirkonnas. Kui antud juhul teha otsus menetluse lõpetamise kohta ilma detailplaneeringut kehtestamata, tooks see endaga kaasa ebaotstarbekaid vaidlusi ning uue detailplaneeringu algatamise taotluse esitamise maaomanikelt ning seda olukorras, kus kehtivad kohaliku omavalitsuse arengudokumendid selgelt toetavad piirkonnas elamuarendamise laiendamist.

Haldusmenetluse seaduse § 41 sätestab, et kui haldusakti või toimingut ei ole võimalik anda või sooritada ettenähtud tähtaja jooksul, peab haldusorgan viivitusega tegema teatavaks haldusakti andmise või toimingu sooritamise tõenäolise aja ning näitama ettenähtud tähtajast mittekinnipidamise põhjuse. Käesolevaks ajaks on detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega suurem töö läbi viidud, mida tõendab detailplaneeringu lahenduse kooskõlastamine õigusaktidest tulenevate asutustega. Puudub ka ülekaalukas avalik huvi detailplaneeringu menetluse lõpetamiseks vastuvõtmise eelses staadiumis ilma seda kehtestamata.



Arvestades asjaoluga, et kohaliku omavalitsuse kui planeeringu korraldaja eesmärgiks on viia detailplaneeringu menetlused läbi efektiivselt, viivitusteta ning õigusaktidega kooskõlas (haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2), on käesoleval juhul nii huvitatud isikut vähem koormavam kui ka menetlusökonoomika põhimõtetele kooskõlas detailplaneeringu menetluse jätkamine. Jõelähtme Vallavolikogu on seisukohal, et menetlustoimingute lõpuleviimiseks ning detailplaneeringu kehtestamiseks on piisav ning põhjendatud pikendada menetlustähtaega kuue (6) kalendrikuu võrra alates käesoleva otsuse vastuvõtmisest.

Planeeritav ala ning detailplaneeringuga kavandatav

Kaberneeme küla Juhani kinnistu (katastritunnus 24505:001:0499, elamumaa 100%; pindala 1325m²) paikneb Kaberneeme küla keskosas, üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal. Planeeritavat kinnistut ümbritsevad üksikelamutega hoonestatud maaüksused. Planeeritavast alast põhja poole jäävad lähiteenust pakkuvad asutused: kauplus, toitlustusasutus.

Detailplaneering on algatatud eesmärgiga võtta elamumaa sihtotstarbega kinnistu sihipäraselt kasutusse, kavandada krundile üksikelamu ja abihoone, lahendades krundi tehnovarustus ning seades keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringu ala suuruseks määrati ca 2000 m².

Planeeritavale kinnistule on detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise kuni 8,5 m kõrguse üksikelamu ja ühe kuni 3,0 m kõrguse abihoone ehitamiseks. Kavandatavate hoonete ehitisealune pind on kokku 290 m². Olemasolev maa-alune kelder on lubatud säilitada oma praeguses mahus ja kõrguses, rajatise laiendamist käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud ja seda ei ole ka krundi ehitisealuse pinna sisse arvestatud.

Hoonestusalade määramisel on arvestatud naabermaatüksuste Kaberneeme tee 13 ja Rahvamaja tee 4, vaatekoridoride loomisega merele.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

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 metsaal, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja naaberkinnistutel paiknevate elamute minimaalseks vahekauguseks on määratud 25 m.

Käesolev detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev üldplaneeringu kohasest väiksema üksikelamu krundi suuruse ning naaberkinnistutel paiknevate elamute omavaheliste vahekauguste osas.

Juhani kinnistu on moodustatud Harju Maavalitsuse õigusvastaselt võõrandatud vara ja kompenseerimise komisjoni 25.10.1995 otsusega nr 8540 ja Jõelähtme Vallavalitsuse 23.09.2002 korraldusega nr 410 Migani I katastriüksuse jagamise tulemusena. Selle tulemusena moodustati Juhani kinnistu, suurusega 1325 m², sihtotstarbega elamumaa.

Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna lähipiirkonnas paikneb samuti väiksemaid üksikelamumaa maaüksusi ning naabermaatüksustel paiknevate elamute omavaheline kaugus



on kohati 8-10 m. Planeeringuga on kavandatud elamu hoonestusala kaugus naabermaaüksuse elamutest vahemikus 13-23 m.

Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) naaberkinnistutel paiknevate elamute omavahelise vahekauguse osas tingimusi ei sea.

Valla ruumilise arengu üldistest põhimõtetest tulenevalt toetab koostatav üldplaneering olemasolevate tiheasustusalade jätkuvat arengut, neid tihendades ja laiendades. Olemasolevate tiheasustusalade edasiarendamist toetab ka juba toimiva sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri olemasolu, mille edasiarendamine on majanduslikult otstarbekas ja keskkonnakaitse seisukohalt põhjendatud. Kaberneeme poolsaarel tiheasustusala laiendamise võimalused on piiratud, kuna paikneb poolsaarel ja lõunast piirneb RMK maadega.

Tiheasustusalal ruumiline planeerimine järgib kompaktsel alale omaseid põhimõtteid – hooned rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk.

Planeeringuga väljatöötatud lahendus sobitub hästi väljakujunenud külamiljöösse. Kinnistule kavandatava elamu ja abihoone rajamine suurendab detailplaneeringu realiseerumisega Jõelähtme valla elanike arvu, mis on samuti üks valla arengueesmärkidest.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud planeerimisseaduse § 18 lg 1, Jõelähtme valla ehitusmääruse § 12, vaadanud läbi Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (koostaja Casa Planeeringud OÜ, töö nr 39/16), Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätkata Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetlusega ja pikendada selle menetlustähtaega kuue (6) kuu võrra
2. Võtta vastu Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (koostaja Casa Planeeringud OÜ, töö nr 39/16) ning suunata see avalikule väljapanekule.
3. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 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.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

