



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

15. september 2022 nr 83

Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Menetluslikud asjaolud

Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneering algatati vallavolikogu 13.12.2018 otsusega nr 164 huvitatud isiku poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel. Sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kaberneeme tee 2 maaüksuse jagamine ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 0,7 ha.

Planeeringuala hõlmab Kaberneeme tee 2 (katastritunnus: 24505:001:0017; sihtotstarve: elamumaa 100%; korrigeeritud suurusega: 6983 m²) maaüksuse, mis asub Kaberneeme küla lääneosas Kaberneeme tee ja Haapse lahe vahelisel alal.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 18.12.2018 kirjaga nr 7-3/4861 ja 21.12.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu ning detsembris 2018 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 258.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 23.11.2021 Jõelähtme vallas. Sellest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 07.10.2021 kirjaga nr 7-3/4651 ja 01.10.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ning septembris 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 291.

Detailplaneeringu lahendusele on andnud oma kooskõlastuse Politsei- ja Piirivalveamet (25.03.2022), Transpordiamet (20.04.2022), Päästeamet (12.04.2022), Muinsuskaitseamet (24.03.2022), Riigimetsa Majandamise Keskus (30.04.2021) ning võrguvaldajad osatühing Elektrilevi (13.12.2019) ja osatühing Loo Vesi (01.09.2021). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud kinnistu omanikud Sirje Pindmaa, Silvi Bernard ja Astrid Bernard. Koostööd on tehtud naabermaaüksuste omanikega, kes on planeeringulahenduse heaks kiitnud.

Kaitseministeeriumile kooskõlastamiseks 23.03.2022 (reg kiri nr 6-4/ 2272) saadetud kirjale vastust tähtajaks ei laekunud. Jõelähtme Vallavalitsus lähtus siin planeerimisseadusse § 133 lg 2, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest



arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 11.05.2022 kirjaga nr 6-4/3203 riigihalduse ministrile täiendavate kooskõlastamiste määramiseks. Riigihalduse minister määras vajaduse koostöökseks Maa-ametiga seisukoha saamiseks, kuna planeeritava kinnistu piirid ei vasta asjaõigusseaduse § 133 lg 1 märgitule.

Maa-amet soovitas oma 12.07.2022 kirjaga nr 6-3/22/11358-2 korrigeerida detailplaneeringu joonisel lähtejoont, millest arvestatakse ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndid.

Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga moodustatakse Kaberneeme tee 2 olemasolevast elamumaa sihtotstarbega maaüksusest, suurusega 6983 m², kolm eraldiseisvat elamumaa krunti. Krunt pos nr 1 on 1778 m² suurune ja 100% elamumaa sihtotstarbega, krunt pos nr 2 on 1985 m² suurune ja 100% elamumaa sihtotstarbega ja pos nr 3 on 3220 m² suurune ja 100% elamumaa sihtotstarbega.

Moodustatavale elamumaa krundile pos nr 1 määratakse ehitusõigus kuni nelja eraldiseisva hoone rajamiseks sh üks elamu ja kolm abihoonet, kokku ehitisealuse pinnaga 250 m². Elamumaa krundile pos nr 2 määratakse ehitusõigus kuni nelja eraldiseisva hoone rajamiseks sh üks elamu ja kolm abihoonet, kokku ehitisealuse pinnaga 200 m². Elamumaa krundile pos nr 3 määratakse ehitusõigus kuni nelja eraldiseisva hoone rajamiseks sh üks elamu ja kolm abihoonet, kokku ehitisealuse pinnaga 280 m².

Elamute lubatud maksimaalne kõrgus on 8,5 m ja abihoonetel vastavalt kuni 4,5 m, katusekalded kavandatakse vahemikus 15°-45°. Hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse on arvestatud ka ehitisealuse pinnaga 0–20 m² ja kuni 5 m kõrgused hooned.

Vastavus üldplaneeringule. Põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub taotletav ala tiheasutusosalal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa, kus uue hoonestuse rajamisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja elamute minimaalne vahekaugus on 25 m. Vastavalt Keskkonnaministeeriumi 26.08.1999 kirjale nr 21-7/2020 kehtib planeeringualal 30m ranna ehituskeeluvööndi piir.

Detailplaneeringu lahendus sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise vajadust elamumaa kruntide suuruse, elamute omavahelise kauguse ja oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajaduse osas. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna piirkonnas on olemasolevaid elamumaa kinnistuid, mis on väiksemad kui 3000 m² ja elamuid, millede omavaheline vahekaugus on väiksem kui 25 m ning hooned, mis on Kaberla oja lähedal, kui 50 m.

Lisaks eelnevale on võimalik üldplaneeringu muutmist põhjendada ka avaliku huvi olemasoluga. Läbi planeeringuala, Kaberneeme tee 2 maaüksuse, kulgeb juurdepääs kahele tagumisele maaüksusele- Kaberneeme tee 2a ja Kaberneeme tee 2b, mis ei oma otsest juurdepääsu avalikult teelt.



Olles läbi vaadanud Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu (koostaja osühing Eurostudio, töö nr DP-19-06) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneering ning suunata avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringuga on võimalik paber kandjal tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa) ning elektrooniliselt Jõelähtme valla veebilehel (www.joelahtme.ee).
3. Otsuse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast otsusest teada sai või oleks pidanud teada saada, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn, Harjumaa, 15082) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

