



Hr Andrus Umboja
Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie 08.02.2021 nr 7-3/542
Meie 25.02.2021 nr 14-11/1067-2

**Kaberneeme küla Kordoni tee 40
maaüksuse detailplaneering**

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 08.02.2021 kirjaga nr 7-3/542 Rahandusministeeriumile ettepanekute saamiseks Kaberneeme küla Kordoni tee 40 maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu.

Planeeringuala, suurusega 2000 m², asub Kaberneeme küla Kaberneeme poolsaare keskosas. Alale juurdepääs on Kordoni teelt. Detailplaneeringu eesmärgiks on Kordoni tee 40 maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja abihoone rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusosal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Üldplaneeringuga on määratud, et tiheasustusosal, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Kordoni tee 40 maaüksus tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas samuti 3000 m², samas elamute vahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringu kohase elamukrundi suuruse ja elamute vahelise kauguse osas.

Tutvunud esitatud materjalidega märgin:

1. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõus on toodud, et meri uuristab jätkuvalt planeeritava maaüksuse rannaosa, mistõttu on huvitatud isikul kavas peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda ranna kindlustusrajatisele ehitusõigust. Juhime tähelepanu, et looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lõike 5 punkti 3 kohaselt ei laiene ehituskeeld ranna kindlustusrajatisele, mis on kavandatud kehtestatud detailplaneeringu või üldplaneeringuga.

Rahandusministeeriumile esitatud Kaberneeme küla Kordoni tee 40 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse eelnõust ei selgu aga üheselt, kas detailplaneeringuga soovitakse anda ehitusõigus ka ranna kindlustusrajatisele. Palume kohalikul omavalitsusel algatamise otsuse eelnõud täpsustada, et selguks ka ranna kindlustusrajatise ehitusõiguse vajadus.

2. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõus on märgitud, et „*Algatatava detailplaneeringuga taotletakse vajadusel vähendada ranna ehituskeeluvööndit. Vastavalt Keskkonnaministeeriumi 26.08.1999 kirjale nr 21-7/2020 kehtib planeeringualal 30m ranna ehituskeeluvööndi piir. Keskkonnamet on oma 03.07.2010 kirjaga nr 7-13/20/11317 (Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise otsus) nõustunud piirkonnas vähendada ranna ehituskeeluvööndit kuni 20 meetrini. Kuna planeeritaval maaüksusel on loodusliku erosiooni tõttu rannajoon nihkunud oluliselt maa poole, võib hoonestusõiguse kavandamise käigus tekkida vajadus taotleda täiendavalt ranna ehituskeeluvööndi vähendamist*“.

Rahandusministeerium peab vajalikuks täpsustada, et LKS § 40 lõikest 6 tulenevalt jõustub ehituskeeluvööndi laiuse suurendamine ja vähendamine kehtestatud üldplaneeringu või detailplaneeringu jõustumisel. Juhime tähelepanu, et Jõelähtme valla koostatav üldplaneering ei ole veel kehtestatud ning planeeritavale kinnistule ulatuva ranna ehituskeeluvööndi piir on hetkel 30 m. Seega, kui käesoleva detailplaneeringuga soovitakse alal vähendada ranna ehituskeeluvööndit 20 meetrini või enam, tuleb ka Kordoni tee 40 maaüksuse detailplaneeringu koostamisel teha ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks ning esitada LKS § 40 kohane taotlus Keskkonnametile nõusoleku saamiseks.

3. Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, palun Jõelähtme Vallavalitsusel tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4 esitada detailplaneering hiljem Rahandusministeeriumile koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks ning enne kehtestamist ka heakskiidu saamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Helen Madison 611 3135

Helen.Madison@fin.ee