



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

12. jaanuar 2023 nr 101

Kaberneeme küla Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Kaberneeme küla Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 12.11.2020 otsusega nr 454 „Kaberneeme küla Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise“ eesmärgiga jagada Rahvamaja tee 12 maaüksus kaheks elamumaa krundiks ning määrata elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamute rajamiseks.

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Kaberneeme poolsaarel Kaberneeme küla edelaserval ning selle suurus on ca 4000 m². Juurdepääs alale toimub olemasolevalt avaliku kasutusega Rahvamaja teelt.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja planeeringu koostaja Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ on 28.09.2020 sõlminud detailplaneeringu koostamiseks finantseerimise õiguse üleandmise lepingu nr 2-10.12/9-2020.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 27.11.2020 ilmunud ajalehes Harju Elu ja novembris 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 281. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 01.12.2020 kirjaga nr 7-3/4508. Rahandusministeeriumit ja Maa-ametit teavitati detailplaneeringu algatamisest 05.01.2021 e-kirjaga.

Kaberneeme küla Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 15.11.–14.12.2021 ning avalik arutelu 21.12.2021 kell 15.00 Jõelähtme vallamajas. Sellest teatati 29.10.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 292. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 04.11.2021 kirjaga nr 7-3/5133.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (06.09.2021). Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega: Enefit Connect OÜga (11.06.2021), osahinguga Elektrilevi (22.03.2021 nr 4892031902) ning osahinguga Loo Vesi (29.07.2021). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud naaberkinnistute, sh riigile kuuluva Anija metskond 4 kinnistu valitsema volitatud asutus RMK (20.05.2022) ning planeeritava kinnistu omanikud.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 19.05.2022 kirjaga nr 6-4/3086 detailplaneeringu rahandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks. Rahandusministeerium ei pidanud vajalikuks lisaks Päästeametile määrata täiendavaid koostöötegiijaid, kellelega tuleb detailplaneeringu kooskõlastada.



09.01.2023 on Jõelähtme Vallavalitsus ja kinnistu omanikud sõlminud notariaalse võlaõigusliku lepingu planeeringuga moodustatavate kinnistute POS3 ja POS 4 võõrandamiseks vallale.

Planeeritav ala ja detailplaneeringu lahendus

Planeeringuala hõlmab Rahvamaja tee 12 maaüksuse (katastritunnus: 24505:001:0385; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 3518 m²) ja Rahvamaja tee lõik 4 maaüksuse (katastritunnus: 24505:001:0865; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 436 m²).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rahvamaja tee 12 kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Selleks, et avalikult kasutatav tee ei läbiks eratee lõikudena elamumaa krunti, on moodustatud krundid POS 3 ja POS 4. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek anda moodustatud transpordimaa krundid tasuta üle kohalikule omavalitsusele.

Elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigus ühele põhihoonele ja kuni kahele abihoonele (sh olemasolevad hooned). Hoonete arvu hulka arvestatakse ka alla 20 m² ehitisealusel pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned. Olemasolev kuur ja maakelder kuuluvad lammutamisele.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks

Alal kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasutusosal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa ja kus uue hoonestuse rajamisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ning elamute minimaalne vahekaugus on 25 m.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks elamumaa kruntide suuruse ja elamute vahelise kauguse osas. Rahvamaja tee 12 katastriüksus soovitakse jagada kaheks krundiks. Olemasoleva maaüksuse pindala on 3518 m², mistõttu kinnistu jagamisel tekivad väiksemad kui 3000 m² pindalaga krundid, mille hoonestamisel ei ole võimalik tagada elamute vahelise kaugusena 25 m.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna Rahvamaja tee 12 maaüksus paikneb vahetult olemasolevate elamumaade vahel, kus täiendava elamumaa kavandamine jätkab loogiliselt olemasolevat väljakujunenud väikeelamute piirkonda. Planeeritava ala kontaktvööndis jääb üle poole kinnistute suurus alla 3000 m², jäädes vahemikku 1189 – 2676 m². Rahvamaja tee servas, paiknevad kõrvuti asetsevad elamud valdavalt teineteise lähedal ja eluhoonete vahelised distantsid jäävad alla 20 meetri. Lisaks moodustatakse planeeringuga krundid POS 3 ja POS 4 ning tehakse ettepanek anda moodustatud transpordimaa krundid tasuta üle kohalikule omavalitsusele, et sõidutee ei läbiks tulevikus eramaad ja jääks tervenisti avalikus kasutuses oleval munitsipaalmaale, teenides seega avalikku huvi.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Rahvamaja tee 12 kinnistu planeeritavale tiheasustusosalale, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa. Üldplaneeringuga võimaldatakse olemasolevate hoonestusalade tihendamist, mis lubab intensiivsemat maakasutust ja suuremat elanike arvu. Krundi suurus võib põhjendatud juhul erineda sätestatud vähimast suuruselt, arvestades konkreetse krundi asukoha struktuuri, piirkonna iseloomu, kontaktvööndis asuvate kruntide suuruseid ja juurdepääsuteede olemasolu.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt kuulub ala ÜVK piirkonda.



Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Kaberneeme küla Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneeringu (koostaja Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2020235) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 134 Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kaberneeme küla Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneering (koostaja Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2020235) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. 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).
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses § 72 lg 3 toodud juhtudel 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.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

