

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 15. september 2022 nr

**Kaberneeme küla Kordoni tee 40 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

**Menetluslikud asjaolud**

Kaberneeme küla Kordoni tee 40 maaüksuse detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavolikogu 13.05.2021 otsusega nr 488 huvitatud isiku poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel. Sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

Planeeringuala hõlmab Kordoni tee 40 (katastritunnus: 24505:001:1014; sihtotstarve: elamumaa 100%; korrigeeritud suurus: 1384 m²) maaüksuse. Planeeritav maaüksus asub Kaberneeme külas, Kaberneeme poolsaare keskosas ning paikneb üksikelamutega hoonestatud maaüksuste Kordoni tee 38 ja Kordoni tee 42 vahel. Maaüksusele juurdepääs on tagatud munitsipaalomandis olevalt Kordoni teelt.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 24.05.2021 kirjaga nr 7-3/2098 ja 21.05.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ning mais 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 287.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 24.11.2021 Jõelähtme vallamajas. Sellest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 07.10.2021 kirjaga nr 7-3/4652 ja 01.10.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ning septembris 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 291.

Avalikul arutelul osalenud Kordoni tee 31 ja 35 ning Kordoni tee 42 omanikud soovisid saada lisainformatsiooni kavandatava osas. Kõne all oli valdavalt plaanitava hoone maht (kõrgus ja kaugus naabermaaüksuste hoonetest). Naabrid rõhutasid vajadust, et kavandatav hoone ei hakkaks varjutama neile kuuluvatel maaüksustel päikesevalgust ega sulgeks vaadet merele. Huvitatud isik lubas, et tema poolt kavandatavate hoonete mahud ei hakka ületama naabermaaüksustel paiknevate, olemasolevate hoonete mahtusid.

Detailplaneeringu lahendusele on andnud oma kooskõlastuse Politsei- ja Piirivalveamet (17.01.2022), Transpordiamet (04.01.2022), Päästeamet (19.12.2021), Muinsuskaitseamet (21.12.2021), Riigimetsa Majandamise Keskus (30.04.2021) ning võrguvaldajad osaühing Elektrilevi (13.12.2021), aktsiaselts Telia Eesti (13.12.2021) ja osaühing Loo Vesi (13.12.2021). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud huvitatud isik 11.05.2022. Koostööd on tehtud naabermaaüksuste omanikega, kes on planeeringulahenduse heaks kiitnud.

20.12.2021 Kaitseministeeriumile kooskõlastamiseks saadetud kirjale nr 7-3/5968 vastust tähtajaks ei laekunud. Jõelähtme Vallavalitsus lähtus siin planeerimisseadusse § 133 lg 2, mille kohaselt 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 vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 17.05.2022 kirjaga nr 6-4/ 3329 riigihalduse ministrile täiendavate kooskõlastuste määramiseks. Riigihalduse minister määras vajaduse esitada detailplaneeringu materjal läbi vaatamiseks Keskkonnaametile, kuna detailplaneeringuga kavandatakse ranna kindlustusrajatist.

Keskkonnaamet esitas oma seisukohad 12.07.2022 kirjaga nr 6-2/22/11065-3, mille alusel on detailplaneeringu lahendust korrigeeritud ja täiendatud.

**Planeeringulahendus**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kordoni tee 40 maaüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone ning ranna kindlustusrajatise ehitamiseks, hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuga määratakse maaüksusele ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone rajamiseks, kokku ehitisealuse pinnaga kuni 250 m2. Elamute lubatud maksimaalne kõrgus on 8,5 m ja abihoonetel vastavalt kuni 5,0 m, katusekalle vahemikus 15º-40º (abihoonel osaliselt lubatud 0º katusekalle). Hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse on arvestatud ka ehitisealuse pinnaga 0–20 m2 ja kuni 5 m kõrgused hooned. Kavandatav hoonestus peab sobituma piirkonda ning lähiümbruses paiknevate olemasolevate ja projekteeritavate hoonetega.

**Vastavus üldplaneeringule. Põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks**

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

Detailplaneeringu lahendus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringu kohase elamukrundi suuruse ja elamute vahelise kauguse osas. Vastavalt planeerimisseadusele § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud, kuna piirkonnas on olemasolevaid üksikelamu maaüksusi, mis on olulisemalt väiksemad kui 3000 m2 ja milledel paiknevad elamud asetsevad teineteisele lähemal kui 25m. Kordoni tee 40 maaüksus on moodustatud Jõelähtme Vallavalitsuse 10.12.2008 korraldusega nr 612, mille alusel tagastati õigusvastaselt võõrandatud maatükk Miga-Ranna (1901 m2 suurune elamumaa kinnistu) õigusjärgluse alusel.

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi 26.08.1999 kirjale nr 21-7/2020 kehtib planeeringualal 30m ranna ehituskeeluvööndi piir. Kuna planeeritaval maaüksusel on loodusliku erosiooni tõttu rannajoon nihkunud oluliselt maa poole, võib ehitusõiguse kavandamise käigus tekkida vajadus taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

Arvestades, et planeeritav maaüksus paikneb tiheasustusalal, on siin võimalik rakendada looduskaitseseaduse § 38 lõike 4 p 11 lähtuvat ehituskeelu erisust, kus ehitusõigus kavandatakse olemasolevate ehitiste vahele varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas.

Olles läbi vaadanud Kaberneeme küla Kordoni tee 40 maaüksuse detailplaneeringu (koostaja osaühing Optimal Projekt, töö nr 444) 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 Kordoni tee 40 maaüksuse detailplaneering ning suunata avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringuga on võimalik paberkandjal tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa) ning elektrooniliselt Jõelähtme valla veebilehel ([www.joelahtme.ee](http://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 saama, 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