EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme 16. märts 2023 nr \_\_\_

**Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine**

**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 keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

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 vallamajas. 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 osaühing Elektrilevi (13.12.2019) ja osaühing 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 vaikimisi 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 koostööks 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.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 15.09.2022 otsusega nr 83 ning avalik väljapanek toimus ajavahemikul 17.10.2022 – 15.11.2022. Vastavasisulised teated ilmusid ajalehtedes Harju Elu 30.09.2022 ja 2022 septembrikuu vallalehes nr 303. Ametkondi teavitati sellest 04.10.2022 kirjaga nr 6-4/5901. Puudutatud isikutele edastati teated Jõelähtme Vallavalitsuse 04.10.2022 kirjaga nr 6-4/5895.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 30.09.2022 kirjaga nr 6-4/5845-2 Keskkonnaametile taotluse Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu Kaberla oja 50 m ehituskeeluvööndi vähendamiseks 25 m võrra.

Keskkonnaamet andis 22.11.2022 kirjaga nr 7-13/22/19310-3 nõusoleku Kaberla oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu ala ulatuses 25 meetrini põhikaardile kantud veekogu veepiirist.

Avaliku väljapaneku ajal detailplaneeringule ettepankuid ja vastuväiteid ei esitatud. Avalikul arutelul, mis toimus 23.11.2022 Jõelähtme vallamajas, osalesid lisaks vallaametnikele ja planeerijale ka huvitatud isikud, kaasomanikud ja/või nende esindajad.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu Rahandusministeeriumisse heakskiidu saamiseks 19.12.2022 kirjaga nr 6-4/7253. Rahandusministeerium andis 09.02.2023 kirjaga nr 15-3/9975-2 heakskiidu Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

**Planeeringulahendus**

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.

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 ja100% 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 15º-45º. Hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse on arvestatud ka ehitisealuse pinnaga 0–20 m2 ja kuni 5 m kõrgused hooned.

**Põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks**

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub taotletav ala tiheasutusalal, 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 30 m laiune ranna ehituskeeluvööndi piir.

Detailplaneeringu lahendus sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise vajadust elamumaa kruntide suuruse, elamute omavahelise kauguse ja Kaberla 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 hooneid, mis on Kaberla ojale lähemal, kui 50 m.

Lisaks 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 kasutatavalt teelt.

Juhindudes eelnevast ja olles läbi vaadanud Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu (koostaja osaühing Eurostuudio, 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. Kehtestada Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneering (koostaja osaühing Eurostuudio, töö nr DP-19-06).
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).
3. 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.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees