EELNÕU



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme 11. mai 2023 nr \_\_\_

**Kaberneeme küla Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine**

**Detailplaneeringu menetlus**

Kaberneeme küla Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneeringukoostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 12.11.2020 otsusega nr 454 „Kaberneeme küla Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eesmärgiga jagada Rahvamaja tee 12 maaüksus kaheks elamumaa krundiks ning määrata elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamute rajamiseks. Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks elamumaa kruntide suuruse ja elamute vahelise kauguse osas.

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

Detailplaneeringu algatamisest teatati 27.11.2020 ilmunud ajalehes Harju Elu ja novembris 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 281. Puudutatud isikuid teavitati planeeringu algatamisest vallavalitsuse 01.12.2020 kirjaga nr 7-3/4508. Rahandusministeeriumit ja Maa-ametit teavitati planeeringu algatamisest 05.01.2021 e-kirjaga. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 15.11.–14.12.2021 ning avalik arutelu 21.12.2021. 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), osaühinguga Elektrilevi (22.03.2021 nr 4892031902) ning osaühinguga Loo Vesi (29.07.2021). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud naaberkinnistute, sh riigile kuuluva Anija metskond 4 kinnistut valitsema volitatud asutus RMK (20.05.2022) ning planeeritava kinnistu omanikud.

09.01.2023 on Jõelähtme Vallavalitsus ja kinnistu omanikud sõlminud notariaalse võlaõigusliku lepingu planeeringuga moodustatavate kinnistute POS 3 ja POS 4 võõrandamiseks vallale.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 12.01.2023 otsusega nr 101 ning suunati avalikule väljapanekule 13.02.–14.03.2023. Avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 31.01.2023 kirjaga nr 6-4/576 ja ameteid 31.01.2023 kirjaga nr 6-4/578. Vastav teave avaldati 20.01.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ja jaanuaris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 307. Kuna avaliku väljapaneku ajal planeeringule kirjalikke arvamusi ei esitatud, ei korraldatud detailplaneeringu avalikku arutelu.

Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 17.03.2023 kirjaga nr 6-4/1867 heakskiitmiseks rahandusministeeriumile, kes 06.04.2023 kirjas nr 15-3/2046-2 andis planeeringule heakskiidu ja tagastas selle kehtestamise üle otsustamiseks.

**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 detailplaneeringuga transpordimaa sihtotstarbega krundid POS 3 ja POS 4 ning nähakse ette moodustatud kruntide tasuta üle andmine 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 tiheasutusalal, 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.

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 transpordimaa sihtotstarbega krundid POS 3 ja POS 4 ning nähakse ette moodustatud kruntide tasuta üle andmine 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 tiheasustusalale, 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 suurusest, arvestades konkreetse krundi asukoha struktuuri, piirkonna iseloomu, kontaktvööndis asuvate kruntide suuruseid ja juurdepääsuteede olemasolu. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas koostatava üldplaneeringuga.

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 § 139 Jõelähtme Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Kehtestada Kaberneeme küla Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneering (koostaja Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2020235).
2. Detailplaneeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/kehtestatud-detailplaneeringud> 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 30 päeva 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