

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 14. september 2023 nr

**Kaberneeme küla Kordoni tee 40 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine**

**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.

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 Vallavolikogu lähtub 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 17.05.2022 kirjaga nr 6-4/ 3329 riigihalduse ministrile täiendavate kooskõlastamiste 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.

Kaberneeme küla Kordoni tee 40 maaüksuse detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Jõelähtme Vallavolikogu 15.09.2022 otsusega nr 84, detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 17.10. – 15.11.2022 ning avalik arutelu viidi läbi 22.11.2022 kell 14.00.

Sellest teavitati puudutatud isikuid 30.09.2022 nr kirjaga 6-4/5834 ja ametkondi 04.10.2022 kirjaga nr 6-4/5897. Avalikkusele edastati selle kohta teavet 30.09.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ja septembrikuu 2022 ilmunud vallalehes nr 308.

Kordoni tee 40 maaüksuse detailplaneeringu avalikul arutelul, mis toimus 22.11.2022 kell 14.00 vallamaja saalis, osalesid lisaks planeerijale ja huvitatud isikule naabermaaüksuse Kaberneeme tee 38 omanikud. Kohapeal tekkinud küsimused said vastuse ja vastuväiteid planeeringulahendusele ei esitatud.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 12.12.2022 kirjaga nr 6-4/7168 Kaberneeme küla Kordoni tee 40 maaüksuse detailplaneeringu materjali Rahandusministeeriumisse heakskiitmiseks. Rahandusministeerium esitas omapoolsed täiendavad seisukohad 09.02.2023 kirjaga nr 15-3/9802-2, kusjuures rõhutas vajadust taotleda kooskõlastus planeeringulahendusele Keskkonnaametilt, mis puudutab rannakindlustuse rajamisega seotut. Pärast detailplaneeringu materjalide korrigeerimist ja vajalike menetlusdokumentide esitamist saab Rahandusministeerium jätkata heakskiidu menetluse läbiviimist, sh hinnata planeeringu õigusaktidele vastavust.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 07.06.2023 kirjaga nr 6-4/3105 Kordoni tee 40 maaüksuse täiendatud detailplaneeringu materjali koos lisaga „Kordoni tee 40, Kaberneeme rannaprotsesside analüüs“ (koostaja Lainemudel OÜ, öö nr 2305) Keskkonnaametile kooskõlastamiseks. Keskkonnaamet tõdes oma 05.07.2023 kirjas nr 6-2/23/11944-2, et vaadanud läbi neile edastatud detailplaneeringu materjali, puuduvad ametil täiendavad ettepanekud selle kohta.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 01.08.2023 kirjaga nr 6-4/4113 Regionaal- ja Põllumajandus-ministeeriumile (end Rahandusministeerium) korrigeeritud detailplaneeringu materjali koos vajalike menetlusdokumentidega ministeeriumile heakskiidu menetluse jätkamiseks.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on 01.09.2022 kirjaga nr XXXX

**Planeeringulahendus**

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 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 ehitisealus 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 kehtestamiseks**

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 on põhjendatud, kuna piirkonnas on olemasolevaid üksikelamu maaüksusi, mis on olulisemalt väiksemad kui 3000 m2 ja milledel paiknevad elamud asetsevad teineteisele lähemal kui 25m. Arvestada saab ka asjaoluga, et 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. Kuigi planeeritaval maaüksusel on loodusliku erosiooni tõttu rannajoon nihkunud oluliselt maa poole, on siin võimalik rakendada looduskaitseseaduse §38 lõike 4 p 11 lähtuvat ehituskeelu erisust, kus ehitusõigus kavandatakse olemasolevate ehitiste vahele varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas.

Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Samuti on riigi üleüldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi ja nende lähialasid, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda ja, kus on olemas vajalik teenindav taristu välja arenenud.

Lähtuvalt eeltoodust, 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, § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 139 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Kehtestada Kaberneeme küla Kordoni tee 40 maaüksuse detailplaneering.
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