EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Kostivere 07. august 2025 nr \_\_\_

**Kaberneeme küla Kordoni tee 65 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

**Detailplaneeringu menetlus**

Kaberneeme küla Kordoni tee 65 maaüksuse detailplaneeringukoostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 11.04.2024 otsusega nr 184 eesmärgiga osaliselt üle planeerida Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2016 otsusega nr 384 kehtestatud „Kaberneeme küla Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneering“ merekabeli kavandamiseks.

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Kaberneeme küla põhjaosas, poolsaare tipus ning selle suurus on ca 6500 m2. Juurdepääs planeeringualale on riigi omandis olevalt Kordoni metskonnateelt.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja planeeringu koostaja sõlmisid 10.04.2024 detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks lepingu nr 2-12-12/5-2024.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 26.04.2024 ajalehes Harju Elu ja aprillis 2024 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 322. Puudutatud isikuid teavitati algatamisest vallavalitsuse 06.05.2024 kirjaga nr 6-4/2322 ning planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust 02.09.2024 kirjaga nr 6-4/4260. Ajaleheteated planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku toimumisest ilmusid 16.08.2024 ajalehes Harju Elu ja augustis 2024 Jõelähtme vallalehes nr 326.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 19.09.–15.10.2024 ning avalik arutelu planeeriti korraldada Jõelähtme vallamajas 22.10.2024. Planeeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitas planeeringule kirjaliku arvamuse Keskkonnaamet. Detailplaneeringu materjale täiendati vastavalt Keskkonnaameti kirjas toodud seisukohtadele. Arutelul osalesid huvitatud isik ja planeeringu koostaja.

Detailplaneering on kooskõlastatud Terviseametiga (04.07.2025 nr 9.3-1/25/4901-2) ja Päästeametiga (25.06.2025). Maa- ja Ruumiamet 22.07.2025 kirjaga nr 6-3/24/5739-3 ei pidanud vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi määrata. Detailplaneering esitati seisukoha saamiseks ka Keskkonnaametile, naabrkinnistu omanikule Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) ja tehnovõrkude valdajatele, kellega planeeritaval maaüksusel on olemas liitumislepingud – RMK, osaühing Elektrilevi ja Loo Vesi OÜ seisukohti detailplaneeringu lahendusele ei esitanud. Oma arvamuse detailplaneeringu kohta on andnud 03.07.2025 kirjaga nr 6-2/25/11939-2 Keskkonnaamet, millest tulenevalt on detailplaneeringu materjale täiendatud.

Jõelähtme vald ja huvitatud isik sõlmisid 01.08.2025 lepingu nr 2-12/106-2025 detailplaneeringu kehtestamise eeldustes ja selle realiseerimist puudutavates asjaoludes kokku leppimiseks ning planeerimisseaduse §-s 131 sätestatud kohaliku omavalitsuse kohustuste üleandmises huvitatud isikule. Lepingus huvitatud isiku poolt endale võetud kohustuste mittekohane täitmine, sh tähtaegne mittetäitmine, on lepingu oluline rikkumine ning toob endaga kaasa detailplaneeringu kehtestamata jätmise või kehtetuks tunnistamise, sõltuvalt rikkumise aset leidmise ajast ja sellega kaasnevatest asjaoludest.

**Planeeritav ala, detailplaneeringu lahendus ja meetmed keskkonnamõjude vähendamiseks**

Planeeringuala hõlmab Kordoni tee 65 maaüksuse (katastritunnus: 24505:001:0306; sihtotstarve: elamumaa; pindala: 6423 m2). Kehtiva detailplaneeringuga on maaüksusele määratud elamumaa sihtotstarve ja ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone rajamiseks. Detailplaneeringu järgselt on planeeritava ala lõuna piirile rajatud elektriliitumiskilp ning olemas on liitumispunkt veega.

Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku planeeritava ala ulatuses ärimaa maakasutuse määramiseks. Planeeringulahendus näeb ette 3-5 hoone rajamise (puhkehoone, merekabel, tuulevari ning lisaks 2 abihoonet). Olemasolev piirivalve maja (vaatlustorn) ehitatakse ümber piirkonda sobivamaks väiksemaks tuulevarjuks. Hoonete ehitisealuseks spinnaks kokku on kavandatud kuni 350 m2. Suurim lubatud kõrgus kabeli tornil on 15 m ning ülejäänud hoonetel ja nende osadel kuni 9 m. Hoonete projekteerimisel kasutada võimalikult ära olemasoleva hoone materjale, vundamenti ning konstruktsioone. Piirivalve maja juurde kuuluv garaaž ja betoonplats likvideeritakse. Samuti likvideeritakse planeeringualal Piirivalve majast lõunas asuv betoonplaatidest kuur. Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on krundile lubatud ehitusloakohustuseta väikehoonete (arvu ei määrata, kuni 5 m ja kuni 20 m², nt aiamaja vmt) ja rajatiste (arvu ei määrata, nt varjualuste jmt) püstitamine. Võimalike väikehoonete ning rajatiste kavandamisel peab arvestama, et lahendus moodustaks arhitektuurse ja ruumilise terviku. Ehitusloakohustuseta väikehooned on lubatud kavandada ainult planeeritud hoonestusalele ning lisaks põhihoonetele peavad nad mahtuma planeeritud suurima ehitisealuse pinna sisse.

**Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks**

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt paikneb planeeringuala tiheasusustusalal, puhkemajanduspiirkonna ettepanekuga alal, osaliselt riigikaitsemaa-alal ja osaliselt looduslikul alal. Kõlvikuliselt moodustab planeeritavast kinnistust ca 50% muu maa, ca 26% looduslik rohumaa ja ca 20% metsamaa. Kehtiva detailplaneeringuga on vähendatud Läänemere ranna ehituskeeluvööndit krundi hoonestusala ulatuses. Koostatava detailplaneeringu raames on vajalik uuesti taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist, kuna uue planeeringu kehtestamisel muutub vana detailplaneering kattuvas osas kehtetuks. Kehtima jäävas osas on võimalik detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine ka uue planeeringu kehtestamisel, kuna planeeringu eesmärk – elurajooni püstitamine ning selle teenindamiseks juurdepääsu ja tehnilise infrastruktuuri rajamine on võimalik ka planeeringu osalisel kehtima jäämisel ja uue planeeringu kehtestamisel.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on tehtud planeeritud hoonestusala, parkla ja jalgtee ulatuses, mis ei ole kavandatud avalikult kasutatavatena. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud avaliku huviga, kuna kavandatakse avaliku kasutusega puhkeala koos kabeli ja majutusasutusega. Turismi arendamine võimaldab majanduslikult soikunud piirkondi elustada, annab kohalikele inimestele tööd ning on oluline regionaalse arengu käivitajaks. Kaberneeme küla on miljööväärtuslik puhkepiirkond ning planeeritaval alal korrastatud ja hooldatud puhkemajanduse arendamine tõstab ala väärtust ja pakub kohalikele elanikele ning külastajatele mõnusat mere ääres viibimise võimalust. Planeeringuga on kavandud elamu funktsiooni asemel ärimaa sihtotstarve, mille eesmärgiks on piirkondliku miljöö väärtustamine ja eksponeerimine. Avalikuks juurdepääsuks ning mereranna säästvaks kasutamiseks luuakse planeeringu realiseerudes paremad tingimused ja korrastatakse maakasutust, suunates külastajad radadega mere äärde (parkimiskohad sõidukitele, vaba pääs kallasrajale, hooldatud ja korras ala koos väliprügikastidega).

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeritav ala tiheasustusalale ja miljööväärtuslikule hoonestusalale ja osaliselt väärtuslikule aastikule, ala juhtotstarbeks on määratud väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala, kuhu võib ehitada üksik- ja kaksikelamuid või puhke-, kultuuri- ja teenindushooneid. Kavandatav on kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Kaberneeme küla Kordoni tee 65 maaüksuse detailplaneeringu (koostaja OÜ Hendrikson ja Ko, töö nr: 24004982) 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 Kordoni tee 65 maaüksuse detailplaneering (koostaja OÜ Hendrikson ja Ko, töö nr: 24004982) ning suunata 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. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees