

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 9.veebruar 2023 nr

**Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste detailplaneeringu kehtestamine**

**Menetluslikud asjaolud**

Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste detailplaneering algatati vallavolikogu 14.10.2021 otsusega nr 604 huvitatud isiku poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel. Sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Detailplaneeringu eesmärgiks on liita planeeringualasse jäävad Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksused üheks ärimaa krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus ja tehnovarustus ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 10.11.2021 kirjaga nr 7-3/5217, 29.10.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 292.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 23.03.2022 Jõelähtme vallamajas. Sellest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 02.02.2022 nr kirjaga 6-4/962 ja 28.01.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ning jaanuaris 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 295.

Detailplaneeringu lahendusele on andnud oma kooskõlastuse Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (26.05.2022), Transpordiamet (07.06.2022), Päästeamet (27.05.2022), Muinsuskaitseamet (10.05.2022), Terviseamet (28.07.2022) ning võrguvaldajad aktsiaselts Telia Eesti (18.04.2022), osaühing Elektrilevi (18.04.2022) ja osaühing Loo Vesi (19.05.2022). Detailplaneeringu on kooskõlastanud Maardu Linnavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakond (23.05.2022). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud kinnistu omanik osaühing Poolsaare Ärimaja (19.05.2022).

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 09.06.2022 kirjaga nr 6-4/3802 riigihalduse ministrile täiendavate kooskõlastamiste määramiseks. Riigihalduse minister määras vajaduse kooskõlastada detailplaneering täiendavalt Terviseametiga, sest planeeringuga käsitletakse müra ja vibratsiooni küsimusi.

Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu 28.07.2022 kirjaga nr 9.3-1/22/6100-2, kus esitas omapoolsed tingimused edaspidiseks projekteerimiseks.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 15.09.2022 otsusega nr 82 ning avalik väljapanek toimus ajavahemikul 17.10.2022 – 15.11.2022. Vastavasisulised teated ilmusid ajalehtedes Harju Elu 30.09.22 ja Jõelähtme vallalehe 2022 septembri väljaandes. Ametkondi teavitati sellest 04.10.2022 kirjaga nr 6-4/5899. Puudutatud isikutele edastati teated Jõelähtme Vallavalitsuse 04.10.2022 kirjaga nr 6-4/5894. Avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi planeeringulahenduse kohta ei esitatud.

Detailplaneeringu avalik arutelu korraldati Jõelähtme vallamajas 22.11.2022, kuhu lisa huvitatud ja puudutatud isikuid kohale ei tulnud.

Detailplaneering esitati esmakordselt Rahandusministeeriumisse heakskiidu saamiseks 12.12.2022 kirjaga nr 6-4/7179. Tutvunud heakskiidu saamiseks esitatud materjalidega palus Rahandusministeerium 06.01.2023 edastatud kirjaga nr 15-3/9791-2 täiendada planeeringut alal paikneva perspektiivse põhimõttelise Rail Baltic raudtee ja Tallinn – Helsingi raudteetunneli osas.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 12.01.2023 kirjaga nr 6-4/7179-2 täiendatud detailplaneeringu materjali Rahandusministeeriumisse veelkordselt heakskiidu saamiseks.

Rahandusministeerium andis 23.01.2023 kirjaga nr 15-3/286-2 heakskiidu Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 kinnistute detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

**Planeeringulahendus**

Planeeritav ala asub Jõelähtme vallas Iru külas Saha-Loo tee 36-44 kinnistutel (sihtotstarve100% elamumaa) ning Saha-Loo tee lõik 8 ja 9 kinnistutel (sihtotstarve 100% transpordimaa). Planeeritava ala suurus on ca 1,2 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste liitmine ühtseks ärimaa sihtotstarbega krundiks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine krundile, liikluslahenduse ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritavad maaüksused on moodustatud alal kehtiva Iru küla Matsu 2 detailplaneeringuga (kehtestatud 26.03.2002 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 18). Detailplaneering on realiseeritud katastriüksuste moodustamise ja sihtotstarvete määramise osas.

Detailplaneeringuga muudetakse planeeritavate kruntide sihtotstarve ärimaaks, määratakse ehitusõigus ärihoone rajamiseks, lahendatakse piirkonna liikluskorraldus ning juurdepääs krundile ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuga moodustatakse kaks eraldiseisvat krunti: 100% ärimaa sihtotstarbega krunt suurusega 10 474 m² (pos nr 1) ja ilma ehitusõiguseta 100% ärimaa sihtotstarbega krunt suurusega 86 m² (pos nr 2), mis liidetakse naaberkinnistuga.

Moodustatavale ärimaa krundile (pos nr 1) määratakse ehitusõigus kahe kuni 11 m kõrguse ja kuni kahekorruselise büroo- ja laohoone ehitamiseks ja ühe kuni 5 m kõrguse ühekorruselise abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 2700 m². Kavandatud hoonete lubatud katusekalle on 0º-30º.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium oma 27.08.2021 saadetud kirjaga nr 1.10-17/21-0054/4623-3 ei nõustunud perspektiivse raudteekoridori laiuse vähendamisega, sest see piiraks tunneliraudtee jaoks asukoha valikut. Sellest tulenevalt on käesoleva detailplaneeringuga kavandatavad hooned ajutise iseloomuga ja huvitatud isik on teadlik, et kui raudteekoridori kavandatud hoonestus jääb ette Rail Baltic raudtee ja Tallinn – Helsingi raudteetunneli ühenduse loomisele, tuleb hooned lammutada.

**Põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks**

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on üldmaa, Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu kohase juhtotstarbe muutmiseks ärimaaks. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeritavad maaüksused paiknevad tiheda liiklusega Saha-Loo tee ääres, kus kehtiva detailplaneeringuga oli kavandatud 5 üksikelamumaa sihtotstarbega krunti. Koostatava detailplaneeringuga kavandatav ärihoone koos krundile rajatava haljastusega pakub olemasolevatele elamutele turvalist puhvertsooni aktiivse liiklusega riigitee ja elamukruntide vahel.

Jõelähtme vallas on hea elukeskkonna säilitamise ja areneva majanduskeskkonna loomise eelduseks see, et vallas asuv ja loodav ettevõtlus oleks keskkonnasõbralik, pigem kõrgtehnoloogiline ja teadmistepõhine ning, kus kohalikel elanikel on võimalik leida tööd oma kodukoha lähedal.

Olles läbi vaadanud Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste detailplaneeringu (koostaja osaühing Optimal Projekt, töö nr 479) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Kehtestada Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste 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