



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

27. juuni 2019 nr 237

Loo alevik Saare maaüksuse koos juurdepääsuteedega detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Loo alevik Saare maaüksuse koos juurdepääsuteedega detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 21.06.2002 korraldusega nr 283 „Jõelähtme valla Loo aleviku Saare maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“. Taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Viktor Beregov 10.06.2002.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 02.07.2002 ilmunud ajalehes Harjumaa.

30.09.2002 sõlmiti Jõelähtme Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise leping nr DP-19/2002.

Jõelähtme Vallavalitsuse 27.09.2004 korraldusega nr 688 „Loo aleviku Saare maaüksuse detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine“ kinnitati ja väljastati uus lähteülesanne.

06.07.2005 võõrandati Loo alevik Saare kinnistu ASile SMB Invest.

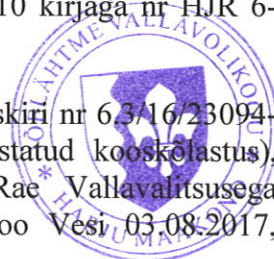
31.08.2006 toimus detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste avalik arutelu, millest teavitati 25.08.2006 ilmunud ajalehes Harjumaa.

Jõelähtme Vallavolikogu 27.01.2009 otsusega nr 458 „Loo aleviku Saare maaüksuse koos juurdepääsuteedega detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine ning strateegilise keskkonnamõju hindamise algatamine“ jätkati detailplaneeringu koostamist Arhitektuuribüroo Nafta OÜ 18.11.2008 e-kirjaga esitatud taotluse alusel ja algatati strateegilise keskkonnamõju hindamine Jõelähtme valla Loo aleviku Saare maaüksuse koos juurdepääsuteedega detailplaneeringule.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa kinnistu sihtotstarbe muutmise ja jagamise väljaselgitamine. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud planeeritavale alale, tehnovõrkude varustus ning määratakse keskkonnakaitse abinõud.

Saare maaüksuse koos juurdepääsuteedega detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline aruanne kiideti heaks Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni poolt 02.02.2010 kirjaga nr HJR 6-8/09/24508-7.

Detailplaneering on kooskõlastatud Maa-ametiga 16.12.2016 (kooskõlastuskiri nr 6.3/16/23094-2), Päästeameti Põhja päästkeskusega 19.12.2017 (digitaalselt allkirjastatud kooskõlastus), Maanteeametiga 12.04.2018 (kooskõlastuskiri nr 15-2/18/14673-2), Rae Vallavalitsusega 28.11.2018 (kiri nr 6-1/9169-1) ja tehnovõrkude omanikega: OÜga Loo Vesi 03.08.2017,



Aktiaseltsiga Loo Elekter 04.08.2017 ning Telia Eesti ASga 03.12.2018 (projekti kooskõlastus nr 31264263). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik ja planeeringuala maaomanik AS SMB Invest, keda esindab juhatuse liige Jevgeni Bolšakov, 10.11.2017. Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu 13.12.2018 märkustega (kiri nr 9.3-1/9062), milledega on detailplaneeringu seletuskirjas arvestatud.

Koostööd on tehtud naabermaaüksuste Pargi tee 6, 8 ja 10, Jõeveski, Vesiveski ning Lagedi tee 12 omaniku Ljudmilla Tšuletsiga 15.12.2016 (koosoleku protokoll), kellega mh on 29.05.2017 sõlmitud notariaalne leping nr 2342 Pargi tee 10 maaüksusele tähtajatu teeservituudi seadmiseks Saare maaüksuse igakordse omaniku kasuks. Samuti on 04.01.2017 planeeringulahenduse kooskõlastanud Vellandi ja Jõenurga maaüksuste omanik Madli Vitismann.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 05.12.2017 kirjaga nr 7-3/4982 Harju maavanemale kooskõlastuste määramiseks, kes 20.12.2017 kirjaga nr 6-7/3332 määras planeeringuga kaasnevatest keskkonnamõjudest teavitamiseks, täiendavate keskkonnaalaste abinõude seadmise vajaduse väljaselgitamiseks ning kuna viimasest Keskkonnaameti kooskõlastusest on möödas üle 7 aasta, täiendava kooskõlastuse Keskkonnaametiga. Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu lahenduse 11.09.2018 kirjaga nr 6-2/18/4519-4.

Planeeringulahendus on saadetud vallavalitsuse 12.11.2018 kirjadega nr 7-3/4352 ja 7-3/4353 tutvumiseks ning seisukoha esitamiseks kõigile planeeringuala piirinaabritele.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 176 "Loo alevik Saare maaüksuse koos juurdepääsuteedega detailplaneeringu koostamise jätkamine, vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine". Planeeringu avalik väljapanek toimus 25.02.2019 kuni 25.03.2019. Puudutatud isikuid teavitati sellest Jõelähtme Vallavalitsuse 18.02.2019 kirjaga nr 7-3/574. Planeeringu avalikust väljapanekust teavitati 25.01.2019 ajalehes Harju Elu ning jaanuaris 2019 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 259.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitasid planeeringulahendusele vastuväite Pargi tee 1 ja 3 elanikud Jana Ratassepp ning Krista Rodima. Vastuväite esitanud isikud leidsid, et piirkonna liiklusintensiivsus kasvab arvestatavalt ning Loo aleviku Saare maaüksuse koos juurdepääsuteega detailplaneeringu seletuskirjast ei nähtu, et liiklusintensiivsuse kasvu arvestades saaks Pargi tee tolmuvaba katte ega pole ka viiteid kiirust piiravatele märkidele. Vallavalitsus esitas 02.04.2019 kirjaga nr 7-3/574-3 oma seisukohad, milles selgitas, et kuna juurdepääs Saare maaüksusele saab toimuda vaid läbi eraomandis olevate maaüksuste ja kokkulepe on saavutatud vaid ühe maaomanikuga, on juurdepääs Lagedi teele kavandatud läbi Pargi tee 10 maaüksuse. St, et liiklust tulevase Saare tee ja Pargi tee ristumisest lõuna suunas ei kavandata, mistõttu liikluskorrumus Pargi tee 10 maaüksusest lõunapool ka ei suurene. Vastav täiendus on tehtud ka planeeringu seletuskirja ptk 6.1.

09.05.2019 toimunud avaliku väljapaneku tulemuste arutelule eelpool nimetatud vastuväidete esitajaid kohale ei tulnud. Vallavalitsus pöördus 10.05.2019 kirjaga nr 7-3/574-4 veel kord eelpool nimetatud isikute poole. Jana Ratassepp andis 21.05.2019 ning Krista Rodima 22.05.2019 saadetud e-kirjades teada, et nõustuvad vallavalitsuse seisukohtadega ja ei oma rohkem vastuväiteid detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 04.02.2019 kirjaga nr 7-3/408 looduskaitseaduse § 40 lg 4 punktis 2 sätestatud korras Keskkonnaametile kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet andis 08.05.2019 kirjaga nr 7-13/19/1820-4 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Jõelähtme valla Loo aleviku Saare maaüksuse koos juurdepääsuteedega detailplaneeringu alusel, detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis“ (väljatrükk 28.10.2018) kujutatud ulatuses.



Planeeritav ala ning detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringuga jagatakse Saare kinnistu elamumaa ja maatulundusmaa kruntideks, moodustades üheksa (9) nõ liitkinnistut. Elamukruntide pindalad on 1745 m² - 3780 m², maatulundusmaa kruntide pindalad on 4360 m² – 15 234 m². Detailplaneeringuga nähakse ette igale elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele ehitusõigus ühe maksimaalselt 9 m kõrguse kuni kahekorruselise elamu ja kolme kuni 6 m kõrguse ühekorruselise abihoone rajamiseks eraldiseisvana või plokistatult. Lubatud hoonete ehitisealune pind on 260 kuni 560 m² sõltuvalt kavandatud krundi suuruselt.

Põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on saare keskosa puhul tegemist tihedusega alaga, mille juhtotstarbeks on määratud nii pere-, paaris- ja ridaelamumaa kui ka haljasala ja parkmetsa maa. Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe muutmise osas. Detailplaneering realiseerib kehtiva üldplaneeringu eesmärged ega ole vastuolus valla arengu eesmärkidega, milleks on mh elanike arvu kasv.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Saare kinnistu keskossa ette nähtud tiheasustusala ja elamumaa moodustamise võimalus, kuid lahendamata on jäänud juurdepääsuteega seonduv. Tagamaks paremini kalda kaitse eesmärkide saavutamist, on põhjendatud saarele juurdepääsutee eraomandisse jätmine (eratee võimaldab tee omanikul efektiivselt reguleerida ja tagada saarel liiklus- ja keskkonnakoormust, piirates põhjendatult autotranspordiga ligipääsu, jalgsi ja kergliiklusvahenditega juurdepääsu ei piirata). Sellest tulenevalt teeb detailplaneering ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks Pirita jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise osas kavandatud juurdepääsu ja rekonstrueeritava silla ulatuses.

Samuti on kehtivas üldplaneeringus näidatud saarele perspektiivne kergliiklustee. Kehtiva üldplaneeringujärgse kergliiklustee rajamiseks on vaja rajada uus sild saare põhjaosast üle Pirita jõe idapoolse haru ja taastada ajaloolises asukohas sild saare lõunaosas üle jõe läänepoolse haru. Alternatiivse lahendusena on võimalik saare loodust nautida käesolevas planeeringus toodud lahenduse järgi, kus saarele pääs jalgsi ja kergliiklusvahenditega on võimalik mööda planeeritavat teed ja üle taastatava silla ning lisaks on võimalik matkata ringi ümber saare mööda kallasrada. Käesolevas planeeringus ei kavandata saarele üldplaneeringus märgitud perspektiivset kergliiklusteed ja –sildu. Kuna detailplaneering ei tee ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks perspektiivse kergliiklustee osas, ei ole välistatud tulevikus üldplaneeringukohase perspektiivse tee ja sildade rajamine.

Kuna tee on ajalooliselt olnud samas asukohas, sillasambad on olemasolevad ja eeldatavalt silla rekonstrueerimisel ära kasutatavad, siis ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine kalda kaitse eesmärged takistav. Alternatiivne oleks samas asukohas avalikuks kasutamiseks mõeldud tee, mis küll ei nõua ehituskeeluvööndi vähendamist, kuid mille füüsiline mõju kaldale ja lähialale oleks samaväärne, mis aga eeldatavalt tooks kaasa olulise liiklus- ja keskkonnakoormuse suurenemise. Seega võib öelda, et eratee rajamine ajaloolisse asukohta koos ehituskeeluvööndi vähendamisega on keskkonda enim säästev lahendus.



Detailplaneeringu lahendus sobitub piirkonda säilitades suures osas väljakujunenud looduskeskkonda, integreerides kavandatavad elamud säilitatava looduskeskkonnaga, samas luues kaasaegse ning piirkonda säästva elukeskkonna.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Loo alevik Saare maaiüksuse koos juurdepääsuteedega detailplaneeringu (koostaja Arhitektuuribüroo Nafta OÜ, töö nr 110282) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 7 lg 2 ja § 22 lg 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, algatamise ajal kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3 ja § 26 lg 1 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 3, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Loo alevik Saare maaiüksuse koos juurdepääsuteedega detailplaneering (koostaja Arhitektuuribüroo Nafta OÜ, töö nr 110282).
2. Muuta Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringut (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) vähendades Pirita jõe kalda ehituskeeluvööndit detailplaneeringu joonisel nr DP04 „Põhijoonis“ (väljatrükk seisuga 28.10.2018) märgitud kavandatud juurdepääsu ja rekonstrueeritava silla ulatuses.
3. Detailplaneeringu dokumentidega 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).
4. 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.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

