



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

7. juuli 2022 nr 618

Iru küla Saha-Loo tee 10 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati taotlus detailplaneeringu algatamiseks, mille kohaselt soovitakse Iru küla, Saha-Loo tee 10 maaüksusel (katastritunnus 24504:002:0374, pindala 16 871 m², sihtotstarve 100% ärimaa) muuta maa sihtotstarvet 50% äri- ja 50% tootmismaaaks.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine piirkonda sobiva tootmis- ja ärifunktsiooniga hoone kavandamiseks. Samuti lahendatakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Maaüksus asub Iru küla lõunapoolses osas, juurdepääsuga Välja teelt ning on ümbritsetud äri- ja tootmismaa kruntidega. Planeeringuala hõlmab ka munitsipaalomandis olevat Välja tee kinnistut ca 2000 m² ulatuses. Planeeringuala suurus on ca 1,9 ha.

Iru küla, Saha-Loo tee 10 maaüksuse osas kehtib Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste ja lähiala detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106. Detailplaneeringu ala suurus on ligikaudu 14,9 ha ja see moodustati Lõo maaüksusest (katastritunnus 24504:002:0910, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 4,76 ha), Nurme maaüksusest (katastritunnus 24504:002:0900, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 4,66 ha) ja Mäe maaüksusest (katastritunnus 24504:002:0360, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 5,46 ha). Detailplaneeringu eesmärgiks oli Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste jagamine tootmis- ja ärimaa kruntideks, tekkivatele kruntidele ehitusõiguse määramine kuni kolmekorruseliste tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga moodustati 10 tootmis- ja ärimaa segasihtotstarbega krunti, 6 ärimaa krunti, 3 tootmismaa krunti (alajaamade ja pumplate jaoks) ning 2 liiklusmaa krunti. Detailplaneering oli kehtiva valla üldplaneeringu kohane. Käesolevaks ajaks on detailplaneering osaliselt realiseeritud.

Iru küla, Saha-Loo tee 10 maaüksus on kehtiva detailplaneeringu järgselt 100% ärimaa sihtotstarbega krunt pos nr 3, millele on lubatud püstitada kuni kolm kahekorruselist ärihoonet, mille kõrgus on kuni 12 m maapinnast ja hoonestusalune pindalaga kokku kuni 6700 m². Krunti läbib ka peprspektiivne Tallinn-Helsingi tunneli koridor, mille üldiseks laiuseks on üldplaneeringuga määratud 200 m, kus on lubatud püstitada ajutine hoone.

Kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala Iru küla tiheasustusalal ja selle maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa. Detailplaneeringu algatamise taotlus teeb ettepaneku muuta Saha-Loo tee 10 maaüksuse sihtotstarvet osaliselt ärimaaks ja tootmismaaaks, mis, arvestades üldplaneeringu



üldistusastet ja piirkonna praegust maakasutust ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmise. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Planeeringu ala läbib osaliselt Iru-Lasnamäe kõrgepingeliini trassi koridor ja üldplaneeringuga määratud Tallinn-Helsinki tunneli koridor ning riigimaantee kaitsevöönd.

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005, edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 4 järgi tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevust. KeHJS § 6 lg 2 nimetab tegevusvaldkonnad, mille korral peab otsustaja andma eelhindangu ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ täpsustab seda loetelu. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse eelhindang tuleb anda jäätmekäitluskoha rajamise, laiendamise või rekonstrueerimise korral.

Jõelähtme valla Iru küla Saha-Loo tee 10 detailplaneeringu algatamise eelne keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang on läbi viidud aprillis 2022 Kobras OÜ poolt (töö nr 2022-093) eesmärgiga selgitada välja Jõelähtme vallas Iru külas Saha-Loo tee 10 detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkus. KeHJS § 2¹ kohaselt on keskkonnamõju kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. KeHJS § 2² kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või vara. KeHJS § 3¹ kohaselt on keskkonnamõju hindamise eesmärk anda tegevusloa andjale teavet kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivsete võimalustega kaasneva olulise keskkonnamõju kohta ning kavandatavaks tegevuseks sobivaima lahendusvariandi valikuks, millega on võimalik vältida või vähendada ebasoodsat mõju keskkonnale ning edendada säästvat arengut. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva KSH vajalikkus otsustatakse tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostaja hinnangul ei ole vajalik algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna kavandatava tegevuse puhul ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskonnale ega inimese tervisele ja heaolule.

KeHJS-is toodud KSH algatamise vajaduse kaalumist eelhindanguga ning eelhindangu läbiviimist täpsustab Keskkonnaministeeriumi tellimusel ja keskkonnaekspert Riin Kutsari poolt 01.06.2015 teostatud juhendmaterjal "KMH/KSH eelhindamise juhend, sh Natura eelhindamine". Vastavalt eelnimetatud juhendi punktidele 2.1.1. ja 2.1.2. jõuti Kobras OÜ poolt koostatud Natura eelhindangus järeldusele, et jäätmekäitlustegevuse korral on ebasoodne mõju Pirita loodusala kaitseesmärkidele ja ala terviklikkusele välistatud.

Vallavalitsus pöördus Keskkonnaameti poole 18.05.2022 kirjaga nr 6-4/3393 seisukoha küsimiseks keskkonnamõtjude eelhindangule. Keskkonnaamet asus oma 16.06.2022 kirjas nr 6-5/22/10052-2 seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.



Eeltoodule tuginedes ei viida läbi KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algetada KSH menetlust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja Optimal Projekt OÜ sõlmisid detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-12-12/13-2022.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega otsusest nr 40 „Jõelähtme valla üldplaneeringu kehtestamine“ ning detailplaneeringu algamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algetada Iru küla Saha-Loo tee 10 maaüksuse detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 1,9 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Iru küla Saha-Loo tee 10 maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algetamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Iru küla Saha-Loo tee 10 maaüksuse detailplaneeringu koostamisel.
4. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
5. Korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast korraldusest 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 korralduse teatavakstegemisest.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.


Priit Põldma
abivallavanem
vallavanema ülesannetes




Leho Kure
vallasekretär



Lähteülesanne Saha-Loo tee 10 ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Nehatu Tehnopark OÜ

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: Optimal Projekt OÜ

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine piirkonda sobiva tootmis- ja äriefunktsiooniga hoone kavandamiseks. Samuti lahendatakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Maaüksus asub Iru küla lõunapoolses osas, juurdepääsuga Saha-Loo teelt ning on ümbritsetud äri- ja tootmismaa kruntidega. Planeeringuala suurus on ca 1,9 ha.

Kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala Iru küla tiheasustusalal ja selle maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa. Detailplaneeringu algatamise taotlus teeb ettepaneku muuta Saha-Loo tee 10 maaüksuse sihtotstarvet osaliselt ärimaaks ja tootmismaaks, mis, arvestades üldplaneeringu üldistusastet ja piirkonna praegust maakasutust ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmine.

Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Planeeringu ala läbib osaliselt Iru-Lasnamäe kõrgepingeliini trassi koridor ja üldplaneeringuga määratud Tallinn-Helsingi tunneli koridor ning riigimaantee kaitsevöönd. Eelnevast tulenevalt tuleb detailplaneeringu koostamisel teha koostööd trassivaldajatega, Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi ning Transpordiametiga. Samuti tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd Päästeametiga.

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab:

2.1.1. Iru küla, Saha-Loo tee 10 maaüksus (katastritunnus 24504:002:0374, pindala 16 871 m², sihtotstarve 100% ärimaa).

2.1.2 Osaliselt Iru küla Välja tee (katastritunnus 24504:002:0488, pindala 3403 m², sihtotstarve 100% transpordimaa).

2.2. Planeeritav ala asub Iru küla lõunapoolses osas, juurdepääsuga Saha-Loo teelt ning on ümbritsetud äri- ja tootmismaa kruntidega

2.3. Maaüksus on hoonestatud. On väljastatud kasutusluba 4304,5 m² ehitisealuse pinnaga laohoonele.

2.4. Maaüksusel kehtib Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste ja lähiala detailplaneering.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- 2.5.1. Saha-loo riigitee kaitsevöönd;
- 2.5.2. Perspektiivse Tallinn-Helsingi tunneli koridor;
- 2.5.3. Kõrgepingeliini kaitsevöönd.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- 3.1. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40).
- 3.2. Alal kehtivad detailplaneeringud:
 - 3.2.1. Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106).
 - 3.2.2. Iru küla Nurmevälja detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325).

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

- 4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.
- 4.2. Planeering tuleb koostada kehtiva üldplaneeringu kohaselt.
- 4.3. Planeeritavale alale tuleb koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan mõõdus 1:500, mõõdistades ka ala 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat kinnistut (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paber kandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).
- 4.4. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan. Planeeringulahenduse väljatöötamisel vajadusel kaasata vastavat pädevust omavad spetsialistid.
 - 4.4.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.
 - 4.4.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning vajadusel liitumispunktid tehnovõrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib.
 - 4.4.3. Tugiplaanile, mõõdus 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.
 - 4.4.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.
 - 4.4.5. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.
 - 4.4.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.
 - 4.4.7. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuursed nõuded ehitistele, nõuded piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.
 - 4.4.8. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada.
 - 4.4.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluse pindade summat.
 - 4.4.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.



- 4.5. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.
- 4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.
- 4.7. Võimalike muude uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.
- 4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.
- 4.9. Detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt rahandusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

- 5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127 sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.
- 5.2. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

- 6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:
- 6.1.1. Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt PDF formaadis. Eskiis sisaldab vähemalt olemasoleva olukorra ja kontaktvõõndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.
- 6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil, sh üks eksemplar originaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
- 6.1.3. Kehtestamiseks 3 (kolmes) eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusedokumentidega) digitaalselt CD-l. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.
- 6.2. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal: joonised DWG ja PDF formaadis; seletuskiri DOC ja PDF formaadis; menetlusedokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.



Planeeritav ala
Kontaktvööndi piir

.....

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □



Planeerimisõunik

