



Andrus Umboja
Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie 25.05.2021
Meie 11.06.2021 nr 14-11/4080-2

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

Austatud vallavanem

Jõelähtme Vallavalitsus esitas Rahandusministeeriumile 25.05.2021 kirjaga nr 7-3/2114 planeerimisseaduse (edaspidi ka PlanS) § 81 lõike 1 alusel ettepanekute saamiseks Jõelähtme Vallavolikogu otsuse eelnõu „Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ (edaspidi ka eelnõu). Eelnõu lisadeks on „Lähteülesanne Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks“ (edaspidi ka lähteülesanne) ja „Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)“ (edaspidi ka KSH eelhinnang).

Planeeritav maa-ala, suurusega ligikaudu 1,2 ha, asub Jõelähtme vallas Iru küla kirdeosas Maardu linna ja Viimsi valla piiri ning Vana-Narva maantee ja Saha-Loo tee ristumiskoha vahetus läheduses. Planeeringuala hõlmab kuus maaüksust: Saha-Loo tee 36 (katastritunnus 24501:001:0841, sihtotstarve elamumaa, pindala 1626 m²), Saha-Loo tee 38 (katastritunnus 24501:001:0842, sihtotstarve elamumaa, pindala 1861 m²), Saha-Loo tee 40 (katastritunnus 24501:001:0843, sihtotstarve elamumaa, pindala 1850 m²), Saha-Loo tee 42 (katastritunnus 24501:001:0844, sihtotstarve elamumaa, pindala 1872 m²), Saha-Loo tee 44 (katastritunnus 24501:001:0845, sihtotstarve elamumaa, pindala 1974 m²) ja Saha-Loo tee lõik 8 (katastritunnus 24501:001:0848, sihtotstarve transpordimaa, pindala 2389 m²). Planeeritavad maaüksused on moodustatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.03.2002 otsusega nr 18 kehtestatud Iru küla Matsu 2 maaüksuse detailplaneeringuga. Detailplaneering on realiseeritud katastriüksuste moodustamise ja sihtotstarvete määramise osas. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Saha-Loo teelt.

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad maaüksused tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Detailplaneeringu algatamise taotlus teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgin järgmist.

1. Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Antud juhul puuduvad eelnõus põhjendused üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise vajaduse kohta.

Palun täiendada eelnõud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendustega.

2. PlanS § 126 lõike 1 punkti 8 kohaselt on detailplaneeringu koostamise üks ülesannetest haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Antud juhul ei ole lähteseisukohtades haljastuse ja heakorra lahenduse vajadust märgitud.

Plans § 12 lõike 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Maa-ameti kaardrakenduse andmetel (03.06.2021) on planeeritav ala osaliselt kaetud metsaga: Saha-Loo tee 44 kinnistust (1974 m²) moodustab metsamaa (1277 m²) ning Saha-Loo tee 42 kinnistust (1872 m²) moodustab metsamaa (290 m²).

KSH eelhinnangu punktis 4.3 on märgitud, et *kuna detailplaneeringu elluviimisel on vajalik osaliselt kõrghaljastus likvideerida, siis tuleks planeeringualaga piirnevate elamumaa kinnistute ning moodustatava ärimaa sihtotstarbega kinnistu eraldamiseks kavandada kas pinnasvall või uus kõrghaljastusega haljasala.*

Eeltoodut arvestades, palun täiendada lähteseisukohti haljastust ja heakorda käsitleva punktiga, sh kõrghaljastuse kasutamise kohta parkla liigendamisel.

3. Planeerimisseaduse kohaselt algatab detailplaneeringu kohalik omavalitsus. Lähtuvalt PlanS § 128 lõike 2 punktist 2 ei algatata detailplaneeringut juhul kui planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik.

Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu 2030+ joonistel paikneb planeeritaval alal perspektiivne põhimõtteline Rail Baltic raudteed ja perspektiivset Tallinna-Helsingi tunnelit ühendava raudtee trassikoridor. Kehtivas Jõelähtme valla üldplaneeringus on ala reserveeritud perspektiivse transpordikoridori jaoks. Samuti paikneb planeeritaval alal perspektiivne raudtee trassikoridor Rail Baltic raudtee ja Tallinna-Helsingi raudteetunneli ühenduse loomiseks Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastu võetud Jõelähtme valla üldplaneeringus (edaspidi koostatav üldplaneering). Koostatava üldplaneeringu seletuskirja punktis 5.6.3 on kirjas, et *kuni raudtee koridori täpsema planeerimise ja ühenduse väljaehitamiseni on lubatud raudtee koridoris rajada ajutise iseloomuga ehitisi, sh äri- ja tootmishooneid. Raudtee koridori väljaarendamisega kaasneb maaomanikul kohustus lammutada raudtee koridori rajatud ajutise iseloomuga ehitised, sh äri- ja tootmishooned.*

Rahandusministeeriumile esitatud KSH eelhinnangus on märgitud et Saha-Loo tee äärest kulgeb Rail Baltica võimalik trassikoridor. Koridori alale on lubatud püstitada ajutisi ehitisi.

Lähteülesandes eelnimetatud raudtee trassikoridoriga arvestatud ei ole.

Rahandusministeeriumi andmetel on lõpetamata kohtuvaidlus, mis on seotud Iru küla Saha-Loo tee 14 kinnistu ehitusloaga, mis ehisregistri andmetel on väljastatud 07.01.2013 ajutise ehitise püstitamiseks kasutusega 5 aastat. Loo tee 14 kinnistu asub perspektiivse raudtee trassikoridoris.

Planeeritav ala asub valdavalt perspektiivse raudtee trassikoridori alal, mistõttu ei ole võimalik koostada planeeringut seda arvestamata. Seega teen ettepaneku detailplaneeringut mitte algatada enne, kui eelnimetatud kohtuvaidlus on lahenduse saanud.

Detailplaneeringu algatamise korral, palun enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitada detailplaneering koos lisamaterjalidega Rahandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks ning tulevalt PlanS § 142 lõikest 4 täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute ning asutute määramiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Lea Teeääre 715 5802
Lea.Teeaaare@fin.ee