



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU OTSUS

Jõelähtme

16. aprill 2020 nr 400

Loo aleviku Ado maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Loo aleviku Ado maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Eesti Traat OÜ taotluse alusel 11.10.2018 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 139. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada maaüksusele äri- ja tootmishoone, mis annaks võimalused laiendada kõrvalkinnistul asuvat Eesti Traat OÜle kuuluvat tootmiskompleksi.

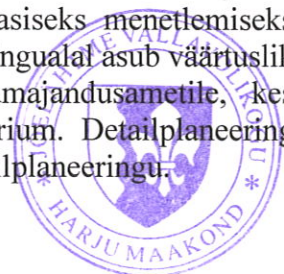
Detailplaneeringuga muudetakse maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaast äri- ja tootmiskaas, määratakse ala hoonestus- ja ehitustingimused, lahendatakse juurdepääsud ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Samuti eraldatakse maa-alast Lõuna tee äärne lõik Lõuna tee perspektiivseks võimalikuks laiendamiseks. Planeeritava ala suuruseks ca 6,04 ha

Detailplaneeringu algatamisest teatati 26.10.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2018 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 256. Algatamisest teavitati puudutatud isikuid Jõelähtme Vallavalitsuse 22.10.2018 kirjaga nr 7-3/4091.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 19.03.2019 Jõelähtme vallas. Sellest teatati 22.02.2019 ilmunud ajalehes Harju Elu ja veebruaris 2019 ilmunud vallalehes nr 260. Puudutatud isikuid teavitati Jõelähtme Vallavalitsuse 07.03.2019 kirjaga nr 7-3/786. Arutelul osalenud kõrvalkinnistu omanik esitas eskiislahendusele ettepanekuid ehitisealuse pinna ja kavandatava hoone kõrguse ja katusekalde osas. Esitatud ettepanekutega on detailplaneeringu koostamise käigus arvestatud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti, Terviseameti ja Keskkonnaametiga ning olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude valdajatega: Loo Vesi OÜ, Loo Elekter AS, Elektrilevi OÜ ja Energate OÜ. Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik ja planeeringuala maaomanik.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 12.12.2019 kirjaga nr 7-3/4661 riigihalduse ministrile täiendavate asutuste ja isikute määramiseks, kellega koostööd teha. 13.01.2020 kirjas nr 14-11/7683-2 pidas riigihaldusminister vajalikuks detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks määrata täiendavaid kooskõlastus Põllumajandusametiga, kuivõrd planeeringualal asub väärtuslik põllumajandusmaa. Detailplaneering saadeti kooskõlastamiseks Põllumajandusametile, kes teavitas, et väärtuslike põllumajandusmaadega tegeleb Maaeluministerium. Detailplaneering saadeti kooskõlastamiseks Maaeluministeriumisse, kes kooskõlastas detailplaneeringu.



Planeeringuala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeringuala hõlmab Ado maaüksust (katastritunnus: 24504:002:1090; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 5,52 ha), osa Lõuna tee lõik 3 maaüksusest (katastritunnus: 24501:001:0089 sihtotstarve transpordimaa, planeeringualasse jääva osa pindala ca 2500 m²) ning Ado ja Lõuna tee 10 kinnistute vahele jäävat Veere maaüksust (katastritunnus: 24501:001:1504; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 2734 m²). Planeeringuala asub Loo aleviku lõunaosas ja piirneb põhjas Lõuna tee lõik 3 maaüksusega (24501:001:0089, 100 % transpordimaa), idas Kingu maaüksusega (24504:002:0099, 100 % maatulundusmaa), lõunas Tõnikse maaüksusega (24504:004:0165, 100 % maatulundusmaa) ning läänes Lõuna tee 10 maaüksusega (24501:001:0884, 90% tootmismaa, 10% ärimaa).

Detailplaneeringuga moodustatakse Ado kinnistust äri- ja tootmismaa sihtotstarbega (Ä10% / T 90%) krunt ning transpordimaa krunt, mis on ette nähtud võimaliku perspektiivse Lõuna tee laiendamiseks. Veere kinnistust moodustatakse 2 krunti – äri- ja tootmismaa sihtotstarbega (Ä 10% / T 90%) krunt ning transpordimaa krunt põhjaosas, mis on ette nähtud võimaliku perspektiivse Lõuna tee laiendamiseks. Planeeringus on ette nähtud kaks loodavat äri- ja tootmismaa krunti omavahel liita ning kaks transpordimaad liita. Planeeringualale nähakse ette kuni kuuest hoonest koosneva Osauhingu Eesti Traat äri- ja tootmiskompleksi rajamine, mille ühe osana on ette nähtud ka kontori- ja olmeplakk. Planeeritavate hoonete ehitisealune pind kokku on kuni 27 000 m². Maksimaalset suletud brutopinda nähakse ette 30 000 m², täisehitusprotsendiks on kavandatud 48%. Lubatud korruselisus - kuni 2 korrust, maksimaalne lubatud hoonete kõrgus - kuni 15 m, kusjuures hoonestusala idaosas lubatud kõrgus langeb astmeliselt kuni 11 meetrini, et tagada kõrvalkinnistul asuva põllumaa avatus päikesevalgusele. Juurdepääs planeeringualale toimub Lõuna teelt maaüksuse põhjaküljes. Vajalik parkimiskohtade arv tagatakse planeeritava alal. Maa-ala lõunapoolsesse ossa on kavandatud asfaltplatsi rajamine valmistoodangu ajutiseks väliseks ladustamiseks, veokite manööverdamiseks ja muudeks tootmistehnoloogiast tulenevatest vajadustest. Sellest omakorda lõuna poole on ette nähtud kõrghaljastusega puhverala. Planeeritava haljastuse minimaalne osakaal 20% on tagatud.

Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub Ado maaüksus tiheasustusosal, mille juhtotstarbeks on pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Planeeringuga soovitakse muuta maaüksuse sihtotstarvet äri- ja tootmismaks. Planeeritava alal naaberkiinnistul asub AS Eesti Traat tootmiskompleks, mida soovitakse laiendada planeeritavale maaüksusele.

Detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut maa-ala juhtotstarbe osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud, kuna Ado maaüksus paikneb samale omanikule (AS Eesti Traat) kuuluva tootmismaa naaberkiinnistul ning jätkab loogiliselt tootmisalade piirkonna kujunemist. Kõrvuti kiinnistutel asuv terviklik tootmiskompleks on ruumilise planeerimise aspektist otstarbekas, kuna tootmise laiendamine olemasolevast naaberkiinnistul asuvast tootmisest eemale tooks täiendava vajaduse toorme ja toodete transportimise järele, mis põhjustaks täiendavat koormust piirkonna keskkonnale ja infrastruktuurile. Optimeeritud logistiline lahendus kahe naaberkiinnistu vahel aitab vähendada tootmistegevuse ökoloogilist jalajälge.

Krundi lõunaosas on naaberkiinnistule analoogselt kavandatud haljastatud puhversoon, mis eraldab planeeritavat tootmist perspektiivsest elamualast nii visuaalselt, kui ka võimaliku müra



eest. Tootmise laiendamise positiivse küljena saab tuua välja ka täiendavate töökohtade tekkimist lähipiirkonda.

Põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneeringuga nähakse ette Ado maaüksusele naaberkinnistul asuva ASile Eesti Traat kuuluva tootmiskompleksi laiendamist. Tootmiskompleksi laienemine jätkab loogiliselt tootmisalade piirkonna kujunemist. Kõrvuti kinnistutel asuv terviklik tootmiskompleks on ruumilise planeerimise aspektist otstarbekas, kuna tootmise laiendamine olemasolevast naaberkinnistul asuvast tootmisest eemale tooks täiendava vajaduse toorme ja toodete transportimise järele, mis põhjustaks täiendavat koormust piirkonna keskkonnale ja infrastruktuurile. Optimeeritud logistiline lahendus kahe naaberkinnistu vahel aitab vähendada tootmistegevuse ökoloogilist jalajälge. Planeeringualale nähakse ette kuni kuuest hoonest koosneva Osühingu Eesti Traat äri- ja tootmiskompleksi rajamine, mille ühe osana on ette nähtud ka kontori- ja olmeplakk. Detailplaneeringu realiseerimisel luuakse valda juurde ca 60 töökohta, mis tähendab ka valla elanikele uute töökohtade lisandumist, mis on valla üks arengueesmärkidest.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Loo alevik Ado maaüksuse detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ, töö nr DP-174-2018) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Võtta vastu Loo alevik Ado maaüksuse detailplaneering ning suunata avalikule väljapanekule.
2. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
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

