



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

19. august 2021 nr 526

Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Menetluslikud asjaolud

Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneering algatati vallavolikogu 25.04.2019 otsusega nr 222 kinnistu omaniku esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel. Sama korraldusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Planeeritav ca 2,3 ha suurune maa-ala paikneb Loo alevikus, Loo, Lepa ja Kuusiku teede vahelisel alal. Maa-ala on hoonestamata.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 08.05.2019 kirjaga nr 7-3/1514. Algamisest teatati 24.05.2019 ilmunud ajalehes Harju Elu ja mais 2019 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 263.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 15.10.2019 Jõelähtme vallasajas. Sellest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 04.10.2019 kirjaga nr 7-3/3748.

Detailplaneeringu lahendusele on andnud oma kooskõlastuse Transpordiamet 21.02.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/7487-4, Maa-amet 14.01.2021 kirjaga nr 6-3/20/18820-2, Päästeamet 30.01.2021 ning võrguvaldajad Gaasivõrk AS, 403/01.4.2020, Telia AS 11.03.2020, kooskõlastus nr 33525704, Loo Elekter AS 03.05.2020 ja OÜ Loo Vesi 20.02.2020. Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud kinnistu omanik.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 19.04.2021 kirjaga nr 7-3/1543 riigihalduse ministriale täiendavate kooskõlastamiste määramiseks. Riigihalduse minister palus 18.05.2021 kirjas nr 14-10/3066-2 täpsustada planeeringu materjale ning viitas, et enne algatamist jäi planeeringu algatamise eelnõu esitamata kooskõlastamiseks Rahandusministeeriumile. Täiendavate kooskõlastuse vajadust ei määratud.

Huvitatud isik ja vallavalitsus on sõlminud notariaalse eellepingu ringristmiku rajamiseks ja tänavamaa moodustamiseks vajalike kruntide üleandmiseks vallavalitsusele detailplaneeringu kehtestamisel. Samuti seati nimetatud transpordimaadele isikliku kasutusõiguse servituut vallavalitsuse kasuks.

Planeeringulahendus

Planeeritav ca 2,3 ha suurune maa-ala paikneb Loo alevikus, Loo, Lepa ja Kuusiku teede vahelise alal. Maa-ala on hoonestamata. Detailplaneeringuga muudetakse Koplimetsa maaüksuse sihtotstarve ärimaaks, määratakse ehitusõigus ärikeskuse ja autopesula rajamiseks, lahendatakse



piirkonna liikluskorraldus ning juurdepääs krundile ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringuga jagatakse Koplimesa maaüksus kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Moodustatavatele ärimaa kruntidele määratakse ehitusõigus võimaliku kaubandus- või tervisespordikeskuse rajamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 2000 m² ja kõrgusega kuni 2 korrust / 12 m ning ühekorruselise autopesula rajamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 180 m². Kruntidele on antud ehitusõigus ka ühekorruselise abihoone rajamiseks maksimaalse kõrgusega 5 m. Detailplaneeringuga moodustatakse Koplimesa kinnistust ulatuslik transpordimaa krunt. Transpordimaa krundi eraldamine on vajalik nõuetekohase ringristmiku lahendamiseks. Ringristmiku lahenduse aluseks on Roadplan OÜ poolt koostatud Loo ristmiku eskiislahendus, töö nr GE-03-20. Lisaks käsitletakse detailplaneeringu alasse jäävat Lepa tee 2b kinnistut, millest on kavandatud moodustada kaks kinnistut. Lepa tee 2b kinnistust on lähtuvalt avalikust huvist moodustatud transpordimaa krunt tagamaks avalik parkimine piirkonnas. Teise krundina on kavandatud ärimaa sihtotstarbega maa-ala ning antud ehitusõigus kuni 250 m² ehitisealuse pinna ja kuni 5m kõrguse ärihoone kavandamiseks. Kavandatud hoonete lubatud katusekalle on 0°-20°.

Põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt jääb planeeringuala tiheasutusalale, mille juhtotstarbeks on määratud puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa. Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas ärimaaks. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud avaliku huviga, kuna uue ärikeskuse rajamine elavdab piirkonna sotsiaalset ja majanduslikku keskkonda, luues Loo alevikku uusi töökohti. Samuti loob ärikeskuse rajamine paremaid võimalusi elanikele vajalike teenuste kättesaamiseks ning mitmekesistab pakutavate teenuste hulka. Seega luuakse planeeringuga võimalused oluliste valla arengueesmärkide elluviimiseks.

Olles läbi vaadanud Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimesa maaüksuse) detailplaneeringu (koostaja Skepast ja Puhkim OÜ töö nr 2019-0028) 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 Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimesa maaüksuse) detailplaneering ning suunata avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringuga on võimalik paberikandjal tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa) ning elektrooniliselt Jõelähtme valla veebilehel (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 saada, 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

