

# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

M. P

10.02.2023 nr 6-4/925-1

**Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväited**

Jõelähtme Vallavolikogu võttis 15.12.2022 otsusega nr 94 vastu Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada üks äri- ja elamumaa, üks üldkasutatava maa ning kuus transpordimaa sihtotstarbega krunti. Moodustatavale äri- ja elamumaale jäävad olemasolevad hooned lammutatakse ning nende asemele on planeeritud ehitada kuni kaheksakorruseline äripindadega korterelamu. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 09.01. – 07.02.2023.

Esitasite avaliku väljapaneku ajal oma arvamused ja ettepanekud planeeringulahendusele.

*Teete ettepaneku liigendada parklad päris haljastuse, mitte murukiviga*.

Detailplaneeringus on parkimislahendus põhimõtteline ja täpsustub edasise projekteerimise käigus ehitusprojekti koostamisel, kui on teada hoone lõplik maht, ruumide kasutusfunktsioon ja sellest tulenev parkimisvajadus. Planeeringulahenduses on murukivi kasutatud parkimisaladel asfaldi asemel, mitte parkimisalade liigendamiseks. Ehitusprojekt tuleb koostada kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“, mille kohaselt on soovitav jagada parklad haljastusega 20 parkimiskohaga osadeks.

*Teete ettepaneku uue hoonemahu liigendamiseks*. *Olete seisukohal, et väiksemad mahud tekitaksid hoone ümber parema keskkonna ja oleksid ka visuaalselt kenamad.*

Detailplaneeringu eesmärk on üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, mis tähendab ennekõike ehitusmahu määratlemist. Arhitektuurne lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel ja planeeringumenetluses on sel vaid illustratiivne tähendus. Hoone lõplik arhitektuurne lahendus võib planeeringus esitatust oluliselt erineda ja välistatud ei ole ka hoone võimalik liigendamine.

*Teete ettepaneku kavandada hoone korruselisuseks maksimaalselt kuus korrust*.

Saha tee on üks aleviku põhitänavaid ja teisel pool Saha teed paiknevast hoonestusest tulenevalt on piirkond vaieldamatult aleviku keskus, mille rõhutamine kõrgema hooneaktsendiga on põhjendatud. Üldjuhul kavandatakse kõrgem hoonestus tänavate äärde ja kvartali sees hoonete kõrgus ja korruselisus väheneb. Saha tee 8 ja 8a kinnistute vahetus läheduses kvartali sees asuvad 5-korruselised korterelamud, seega ei erine kavandatav elamumaht märgatavalt piirkondlikust hoonestusest, kuna elukorruseid kavandatakse kuni kuus. Hoonele annavad lisaväärtust esimestel korrustel paiknevad äripinnad, mille teenused on suunatud kohalikule aleviku elanikkonnale.

Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa põhijuhtfunktsiooniga keskuse ala. Üldplaneeringu kohaselt on keskuse ala maa, kus asuvad elamud, ameti- ja valitsusasutused, äri- ja büroohooned, haridus-, kultuuri- ja kogunemisasutused ning kus funktsioonide eristamine ei ole üldplaneeringus otstarbekas või võimalik. Üldplaneeringu kohaselt tuleb keskuse funktsiooni rõhutada nii arhitektuuriliselt ala eriilmeliseks kujundamise kaudu kui ka täiendavalt avaliku teenuse suunamisega keskusalale, eelnevat arvesse võttes on Loo aleviku keskuse maal hoone lubatud kõrgus kuni 9 korrust. Seega on kõrgema hoonemahu kavandamine kooskõlas üldplaneeringuga ja selles asukohas põhjendatud.

*Teete ettepaneku kaotada majaesised parkimiskohad, et tekitada maja ette mõnusam ja turvalisem keskkond puude, põõsaste, murualade ja kergliiklusteega ning olete seisukohal, et selline lahendus võiks olla turvalisem*.

Tänavaga külgneval alal on ette nähtud äripindu teenindav parkimine. Elanike ja äripindade külastajate parkimise eraldamine on otstarbekas ja vähendab ühtlasi kvartalisisestele kitsastele teedele suunatavat liiklusvoogu. Suuresti jätkab selline parkimiskorraldus olemasolevat olukorda. Kui hoone projekti koostamisel selgub äripindade funktsioon ja sellest tulenev parkimisvajadus võrreldes detailplaneeringus näidatud maksimumiga väheneb, on võimalik parkimiskohtade arvu maja ees vähendada ja selle arvelt tänavaruumi kvaliteeti parandada, kuid parkimise kavandamine osaliselt Saha tee äärde on põhjendatud ja vajalik.

*Lisaks juhite tähelepanu, et mänguväljak on ümbritsetud parkimiskohtadest, hoonetest ja sõiduteest ning kavandatud asukohta, kus on suurema osa päevast varjuline.*

Mänguväljaku asukoht on seotud võimaliku lastehoiu asukohaga hoones ning on kavandatud eemale Saha teest ja suuremast liiklusest. Hoone sisenurgas on mängunurk turvaline ja tuulte eest kaitstud. Planeering näeb ette ka mänguväljaku tänavapindadest piiretega eraldamise. Arvestades piirkonna olemasolevat ja kavandatavast hoonest tulenevat parkimiskoormust, ei ole kinnistul võimalik leida hoonega külgnevat mänguväljaku asukohta, mis oleks samal ajal eemal parkimiskohtadest ja sõiduteedest.

Teatame Teile, et Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu **avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimub 14.02.2023 kell 15.00 Jõelähtme vallamaja volikogu saalis.** Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustest teavitame vallalehes ja ajalehes Harju Elu. Kui nõustute esitatud selgitustega, on Teil võimalik oma arvamustest loobuda, teatades sellest e-kirja teel.

Lugupidamisega

*(digitaalset allkirjastatud)*

Andrus Umboja

vallavanem

Maike Heido tel 60 54 851

maike.heido@joelahtme.ee