



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Jõelähtme

. 2020 nr \_\_\_\_

### **Iru küla Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Poolsaare Ärimaja OÜ (edaspidi *huvitatud isik*) esitas 01.10.2019 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Iru külas Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksustel sooviga liita kaks maaüksust üheks ärimaa krundiks ja määrata ehitusõigus ärihoone rajamiseks.

Saha-Loo tee 46 (katastritunnus: 24501:001:0846; sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%; pindala: 3 874m<sup>2</sup>) ja Saha-Loo tee 48 (katastritunnus: 24501:001:0847; sihtotstarve: ärimaa 100%; pindala: 7 410m<sup>2</sup>) maaüksused asuvad Iru küla kirdeosas Maardu linna ja Viimsi valla piiril Vana-Narva mnt ja Saha-Loo tee ristumiskohas. Juurdepääs planeeringu alale on Vana-Narva maanteelt.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuste liitmine ärimaa krundiks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, liikluslahenduse ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 1,3 ha.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on looduslik ala, mets. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtivat üldplaneeringut muutev, kuna muudetakse ulatuslikult senist maakasutuse juhtotstarvet.

Alal kehtib Iru küla Matsu 2 detailplaneering (kehtestatud 26.03.2002 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 18), mille kohaselt on Saha-Loo tee 46 sihtotstarbeks määratud üldkasutatav maa ning saha-Loo tee 48 sihtotstarbeks ärimaa, millele on seatud ehitusõigus kuni 2 korruselise ja kuni 2 100m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ärihoone rajamiseks. Detailplaneering on realiseeritud katastriüksuste moodustamise ja sihtotstarbete määramise osas.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 15.10.2019) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Vastavalt PlanS § 124 lg 6 tuleb PlanS §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktist 4, lõigetest 3, 4, 5 ning § 35 lõikest 5.

Lähtuvalt KeHJS § 33 lõike 2 punktist 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja punktist 3, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Lähtuvalt PlanS § 124 lõikest 6 ja § 142 lõikest 6 ning KeHJS § 33 lõike 2 punktist 4, lõigetest 3, 4, 5 ning § 35 lõikest 5 viidi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks läbi KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (vt Lisa 2), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb algtada KSH koostamine.

**KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, kes ...**

Planeeritav ala asub peatselt riigi omandisse minevate Vana-Narva mnt ja Saha loo teede ristumisekohas. Varasemalt on Maanteeamet seoses Vana-Narva mnt 2a kinnistule tankla kavandamisega asunud oma 26.03.2019 kirjas nr 15-2/19/11564-2 seisukohale, et esialgsel hinnangul on (Vana-Narva mnt ja Saha-Loo tee) ristmiku ruumivajaduse määratlemiseks vajalik projekteerida üherajaline ringristmik, jaotusringi läbimõõduga minimaalselt 26m, ristmikul lahendatud jalgratta- ja -jalgteede võrgustik, tagada nõutavad nähtavuskaugused ja riigitee külgnev vaba ruum. Planeeringu liikluslahenduse koostamisel tehakse koostööd Maanteeametiga.

Detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek toimus 18.11-18.12.2019. Sellest teavitati 01.11.2019 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2019 ilmunud Jõelähtme Vallalehes nr 268. Puudutatud isikuid teavitati avalikust väljapanekust vallavalitsuse 05.11.2019 kirjaga nr 7-3/4106.

Avaliku väljapaneku ajal esitas Viimsi Vallavalitsus 04.12.2019 e-kirjaga 20.11.2019 toimunud Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokollil väljavõtte, kus leiab, et: *on oluline arvestada Vana-Narva maantee ja Saha-Loo ristmiku väljaehitamise ja jätta piisav ruum vähemalt 2+2 radadega ristmiku rajamiseks, kuhu mahuvad eraldussaadred, kahele poole kergliiklusteed, eraldusalad jne. Saha-Loo tee ja Vana-Narva maantee ristmik ning perspektiivse laiendamise võimaluse jätmise on oluline nii Jõelähtme valla, Viimsi valla, Maardu linna kui ka Tallinna linna liikluse ja teedevõrgustiku sujuva ühenduse seisukohalt Tallinna ringtee ja riigiteede põhivõrguga. Viimsi vald teeb Jõelähtme Vallavalitsusele ettepaneku näha antud ala ette transpordimaaks ja anda üle Maanteeametile, millele antakse üle Viimsi Vallavalitsusele kuulunud Narva mnt T12 transpordimaa maaüksus, kui vajalik ala perspektiivis oluliste magistraalteede ristmiku lahendamiseks.*

Esitatud ettepanekuga arvestatakse planeeringu koostamise käigus.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 4, lg 3, 4, 5 ning § 35 lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, Jõelähtme Vallavolikogu

#### **o t s u s t a b:**

1. Algtada Iru küla Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Iru küla Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Iru küla Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuse detailplaneeringule.

4. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 1,3 ha vastavalt lähteülesande (lisa 1) punktis 7 esitatud skeemile.
5. 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.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab  
vallavolikogu esimees

## **Lähteülesanne Iru küla Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks**

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Poolsaare Ärimaja OÜ

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostaja:**

**Detailplaneeringu kehtestaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Lähteülesanne on kehtiv:** 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

### **1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

Detailplaneeringu eesmärgiks on Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuste liitmine ärimaa krundiks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, liikluslahenduse ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 1,3 ha.

Kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas.

### **2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:**

2.1. Saha loo tee 46 (katastritunnus: 24501:001:0846; sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%; pindala: 3 874m<sup>2</sup>) ja Saha-Loo tee 48 (katastritunnus: 24501:001:0847; sihtotstarve: ärimaa 100%; pindala: 7 410m<sup>2</sup>) maaüksused.

2.2. Planeeritav ala asub Iru küla kirdeosas Maardu linna ja Viimsi valla piiril Vana-Narva mnt ja Saha-Loo tee ristumiskohas.

2.3. Juurdepääs planeeringu alale on Vana-Narva maanteelt.

2.4. Maaüksused ei ole hoonestatud.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.5.1. maantee kaitsevöönd;

2.5.2. sideehitise vöönd;

### **3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:**

3.1. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);

3.2. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).

3.3 Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

3.3.1 Metsa tee 3 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.10.2004 otsusega nr 135)

3.3.2 Metsa tee 7 ja Metsa tee 9 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.01.2002 otsusega nr 3)

### **4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:**

4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.

4.2. Planeering tuleb koostada kehtiva Jõelähtme valla 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. Liiklusskeemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked koos tehnovõrkudega. 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. Detailplaneeringuga kavandada Kurekella maaüksusest moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, mille järgi oleks võimalik moodustatavatele maatulundusmaa kruntidele rajada igatüüpi neist kuni kaks kasvuhoonet ja üks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m<sup>2</sup>, sh abihoonet põllutööriistade hoidmiseks ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup>. Maatulundusmaa maaüksustele võib rajada salvkaevud kastmisvee saamiseks ning planeeringuga kavandada elektrivõrguga liitumine.

4.4.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Kasvuhoonet ja abihoonet harja suurimaks kõrguseks olemasolevast maapinnast võib olla 4,5 m.

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 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:

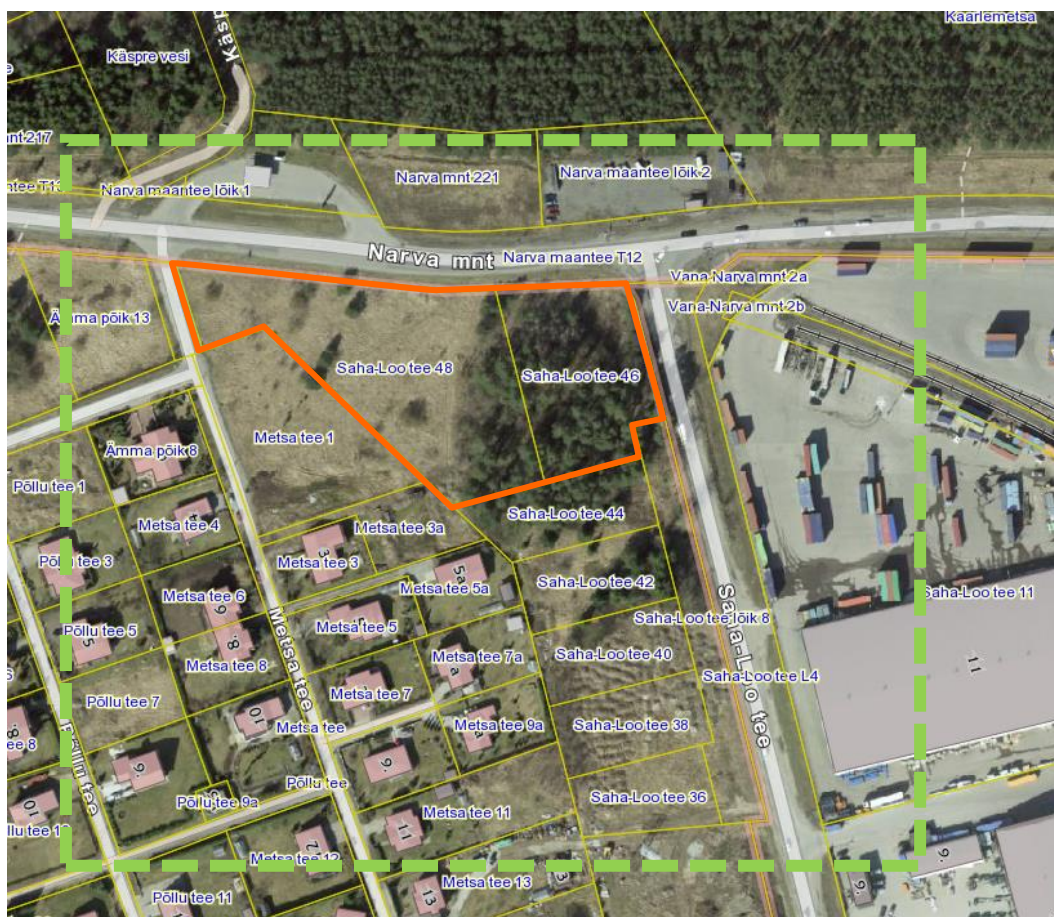
6.1.1. Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt PDF formaadis. Eskiis sisaldab vähemalt olemasoleva olukorra ja kontaktvööndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.

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 2 (kahes) eksemplaris paberikandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetluskirjeldustega) 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; menetluskirjeldused, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.

## 7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem



Planeeritav ala

Kontaktvööndi piir



Koostaja:

Jekaterina Jelizaveta Sibul

planeerimisnõunik