EELNÕU



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme 17. august 2023 nr \_\_\_

**Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

**Detailplaneeringu menetlus**

Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a kinnistute detailplaneeringukoostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 23.04.2020 korraldusega nr 309 „Loo alevik Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ eesmärgiga määrata Saha tee 8 ja 8a kinnistutele ehitusõigus elamu- ja ärihoone kavandamiseks. Taotluse detailplaneeringu algatamiseks esitas 05.02.2020 Kikas OÜ. Planeeringuala suuruseks koos lähialaga oli ca 0,7 ha.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 22.05.2020 ilmunud ajalehes Harju Elu ja mais 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 275, samuti alates 07.05.2020 elektroonilises väljaandes Ametlikud Teadaanded. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 15.05.2020 kirjaga nr 7-3/1596.

Algatamise korraldus nägi ette detailplaneeringu parkimise lahenduse väljatöötamise, arvestades kavandatava ehitusmahu ja lähipiirkonnas olemasolevate ehitiste kumulatiivset parkimisvajadust. Algatamise taotluse kohaselt kavandati osa parkimisalast munitsipaalmaale, eskiisi koostamise käigus täpsustati olemasoleva parkimisala laiendamise vajadus. Eelnevast tulenevalt on planeeringuala suurendatud. Kuna detailplaneeringuga kavandatav parkla laiendus ulatub Vadioja ehituskeeluvööndisse, tuleb detailplaneeringuga taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist ja detailplaneeringut tuleb menetleda üldplaneeringut muutvana.

Loo alevik Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 15.11.–14.12.2021 ning avalik arutelu 22.12.2021 kell 15.00 Jõelähtme vallamajas. Sellest teatati 29.10.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 292. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 04.11.2021 kirjaga nr 7-5/5130.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Põhja Päästekeskusega 06.09.2021 (allkirjastatud digitaalselt), Kaitseministeeriumiga 14.09.2022 ja tehnovõrkude omanikega: Aktsiaseltsiga Loo Elekter 05.08.2020, Telia Eesti ASga 13.08.2020 (kooskõlastus nr 34100423), Adven Eesti ASga 24.08.2020, Loo Vesi OÜga 03.09.2020. Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud 14.12.2022 kinnistu omanik LOO ÄRIMAJA OÜ ja 17.02.2021 KÜ Toome 5.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 23.12.2021 kirjaga nr 7-3/6004 detailplaneeringu täiendavate kooskõlastuste määramiseks rahandusministeeriumile, kes palus 21.01.2022 kirjaga nr 14-11/9308-2 detailplaneeringu täiendavalt kooskõlastada Terviseametiga. Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu 16.06.2022 kooskõlastuskirjaga nr 9.3-1/22/4880-3.

Jõelähtme Vallavalitsus ja Loo Ärimaja OÜ sõlmisid 15.12.2022 detailplaneeringu järgsete teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise lepingu nr 2-12.12/40-2022.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 15.12.2022 otsusega nr 94 ning suunati avalikule väljapanekule 09.01.–07.02.2023. Sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 23.12.2022 kirjadega nr 6-4/7343 ja 6-4/7344 ning ameteid 28.12.2022 e-kirjaga. Vastav teave avaldati 22.12.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ja detsembris 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 307.

15.02.2023 kirjaga nr 7-13/23/397-3 andis Keskkonnaamet nõusoleku Vadioja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks veekaitsevööndi piirini Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu joonisel AS-04 „Põhijoonis“ (kuupäev 13.12.2022) märgitud autoliikluse ala ulatuses.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati detailplaneeringu lahenduse kohta 3 kirjalikku arvamust:

1. Afina Berget-Sadõhov 19.01.2023 e-kirjaga, millele Jõelähtme Vallavalitsus vastas 10.02.2023 kirjaga nr 6-4/381-1;

2. Gaia Kurg 07.02.2023 e-kirjaga, millele Jõelähtme Vallavalitsus vastas 10.02.2023 kirjaga nr 6-4/938-1;

3. Martin Palmik 06.02.2023 e-kirjaga, millele Jõelähtme Vallavalitsus vastas 10.02.2023 kirjaga nr 6-4/925-1.

14.02.2023 toimus detailplaneeringu avalik arutelu, arvamusi esitanud isikud ja kohalik omavalitsus esitatud arvamuste osas kokkuleppele ei jõudnud. Avaliku arutelu tulemused avaldati 23.02.2023 ajalehes Harju Elu ja veebruaris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 308.

Afina Berget-Sadõhov tegi ettepaneku vähendada kavandatava hoone korruselisust neljani ning pakkus välja ideid arhitektuurse lahenduse osas. Martin Palmik leidis, et kavandatava hoone maksimaalne kõrgus võiks olla kuus korrust.

Jõelähtme Vallavalitsus selgitas, et 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.

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.

Martin Palmik tegi ettepaneku kaotada majaesised parkimiskohad, et maja ette tekiks mõnusam ja turvalisem keskkond puude, põõsaste, murualade ja kergliiklusteega ning küsis, miks on mänguväljak planeeritud asukohta, mis on suurema osa päevas varjus ning ümbritsetud parkimiskohtadest, hoonetest ja sõiduteest. Jõelähtme Vallavalitsus märkis, et 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.

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.

Gaia Kurg soovis, et piirkonda käsitletaks laiemalt tulenevalt Toome tee 6 parkimisalade projektist, et üldpilt ei kujuneks valdavalt suureks parklaks. Ehkki piirkonnas on näha tulevikus laienevat probleemi parkimiskohtade puudumise või rohealade kadumise osas, ei tuleks parkimisala laiendada munitsipaalmaale ega Toome pargi kinnistule, vaid näha ette maa-alune parkimishoone, kasutades väljatud maavara hoone ehitamisel. Kaaluda võiks ka ümberkaudsete elanike teenindamiseks tasulise parkla rajamist.

Kohalik omavalitsus vastas, et detailplaneeringu koostamisel on piirkonna parkimisvajadust hinnatud ja osa planeeringuga ette nähtud parkimisalast on mõeldud piirkonna üldise parkimisvajaduse katmiseks. Planeeringuga nähakse ette 29 parkimiskohta avalikuks kasutamiseks. Ümbritsevate korterelamute parkimine on seni toimunud Saha tee 8a kinnistul, kuna olemasoleva ärihoone teenindamiseks ei ole omanik kogu kinnistu pinda vajanud. Planeeringu elluviimisel teenindab Saha tee 8a kinnistule kavandatav parkla samale kinnistule planeeritud uut hoonet ja korterelamute parkimisvõimalus kaob. Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt tuleb hoonet teenindavad parkimiskohad kavandada hoonega samale kinnistule. Saha tee 8 lähipiirkonnas on kinnistuid, mille täisehitus ei võimalda kinnistule parkimiskohtade kavandamist. Juba praegu on olukord Saha tee 8 ja 8a kinnistute lähiümbruses ohtlik, sest autod pargitakse lisaks Saha tee 8a kinnistule ka kitsastele sisekvartali sõiduteedele. Toome tee 5 korterelamu teenindamiseks Toome pargi kinnistule parkimisala kavandamine toob piirkonda juurde parkimiskohti ja tõstab ka liikluse turvalisust, kuna Saha tee äärse parkimisalaga väheneb kvartalisisene liikluskoormus. Tasuline parkimisala ei pruugi piirkonna parkimisprobleemi vähendada, kui lähiümbruses on võimalik jätkuvalt tänavatel tasuta parkida. Eelnevast tulenevalt ei ole otstarbekas teha ka kulutusi maa-aluse parkla rajamiseks, sest maa-aluste parkimiskohtade rajamine on tehnilise keerukuse tõttu kallis ning puudub garantii, et piirkonna elanikud on nõus parkimise eest tasuma, mis parkla rajamise majanduslikult otstarbekaks võiks muuta.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 30.03.2023 kirjaga nr 6-4/2063 Rahandusministeeriumile Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu planeerimisseaduse § 90 lõike 1 alusel detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste lahendamiseks ja heakskiidu saamiseks.

Tulenevalt PlanS § 90 lõike 3 punktist 2 kutsus Rahandusministeerium detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud ja kohaliku omavalitsuse esindajad ärakuulamisele, mis toimus 08.05.2023. Arvamusi esitanud isikud ärakuulamisel ei osalenud, kuid Rahandusministeeriumi ettepanekul lepiti kokku, et planeeringu seletuskirja lisatakse täiendav selgitus parkimiskorralduse kohta. 11.05.2023 e-kirjaga esitas Jõelähtme Vallavalitsus Rahandusministeeriumile detailplaneeringu täiendatud seletuskirja.

Rahandusministeerium on asunud seisukohale, et kohalik omavalitsus on hoone mahuga seonduvat selgitanud ning leidnud, et planeeritud lahendus on käsitletavale maa-alale sobiv ja piisaval määral reguleeritud. Vallavalitsus on täiendanud ka detailplaneeringu seletuskirja tänavate maa-alade liiklus- ja parkimiskorralduse osas ning lisanud kaalutlused, mille alusel on heakskiiduks esitatud planeeringus just sellise parkimislahenduseni jõutud. Rahandusministeerium andis 14.06.2023 kirjas nr 15-3/2384-3 planeeringule heakskiidu ja tagastas selle kehtestamise üle otsustamiseks.

Jõelähtme Vallavalitsus ja Loo Ärimaja OÜ on xx.08.2023 sõlminud detailplaneeringu järgsete teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise notariaalse lepingu.

**Planeeritav ala ja detailplaneeringu lahendus**

Planeeringuala hõlmab järgnevaid kinnistuid:

* Saha tee 8 (katastritunnus: 24504:002:0136, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 536 m²);
* Saha tee 8a (katastritunnus: 24504:002:0184, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 4273  m²);
* osa Toome park kinnistust (katastritunnus: 24504:002:0586, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%, tervikpindala 11 551 m2);
* osa Toome tee kinnistust (katastritunnus: 24501:001:0062, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%, tervikpindala 3642 m2).

Planeeringuala suuruseks on 0,85 ha. Detailplaneeringuga nähakse ette moodustada üks äri- ja elamumaa, üks üldkasutatava maa ning kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti. Äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundi pos nr 1 hoovipoolse parkla loogilisemaks kujundamiseks on ette nähtud liita krundile praegu munitsipaalomandis olevast Toome tee katastriüksusest 420 m2 ning Saha tee 8 ja 8a kinnistutest antakse avalikku kasutusse kokku 444m2.

Moodustatavale äri- ja elamumaale jäävad olemasolevad hooned lammutatakse ning nende asemele on planeeritud ehitada kuni kaheksakorruseline äripindadega korterelamu, mille Saha tee poolsesse osa on ette nähtud kahekorruseline hoonemaht ning kõrgem maht on paigutatud järgides Loopargi tee 2 asuva hoone ehitusjoont. Hoone 1. – 2. korrusel asuvad äripinnad ning 3. – 8. korrusel korterid.

**Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks**

Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu 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. Keskusala iseloomustab mitmekesisus ja funktsionaalse avatud ruumi rohkus. Ala keskuse funktsiooni tuleb rõhutada nii arhitektuuriliselt ala eriilmeliseks kujundamise kaudu kui ka täiendavalt avaliku teenuse suunamisega keskusalale.

Vastavalt kehtiva üldplaneeringuga sätestatud detailplaneeringute koostamise tingimustele tuleb arendustegevuse käigus muuhulgas vältida monofunktsionaalsuse teket, tagada avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu ning võimalikult ohutu ja loogiline liikluskorraldus. Loo aleviku keskuse maale ärikeskuse kavandamisel on hoone lubatud kõrgus kuni 9 korrust, ehitistealune pind kuni 70% krundi pindalast.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja eluhoone püstitamist, seega on detailplaneering kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas maakasutuse osas. Detailplaneeringu lahendus sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik Loo aleviku parkimiskohtade puudumise probleemi lahendamiseks. Hetkeolukord Saha tee 8 ja 8a kinnistute lähiümbruses on ohtlik, sest autod pargitakse sõiduteele, kuna Toome tee 5 korterelamu elanikel ei ole sõiduautode jaoks parkimiskohti. Planeeritavale alale nähakse detailplaneeringuga ette 184 parkimiskohta. Kavandatava äri-eluhoone normikohane parkimiskohtade vajadus on 96 kohta, lisaks on kavandatud 13 parkimiskohta Toome tee katastriüksusele ja 15 parkimiskohta Saha tee lõik 2 katastriüksusele avalikuks kasutamiseks. Planeeritavale Toome park katastriüksusest moodustatavale transpordimaa sihtotstarbega maaüksusele pos 2 nähakse ette Toome tee 5 korterelamu teenindamiseks rajada 60 parkimiskohta, millest osa asuvad Vadioja ehituskeeluvööndis. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeritakse parkimiskohad piirkonna korterelamute parkimisprobleemi lahendamiseks ja liikluse turvalisuse tõstmiseks.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala keskuse maa-alale, kus võivad kontsentreeritult asuda elu, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, büroo, kultuuri- ja spordihoonete, ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, sh haljasalad ja parkmetsad. Maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste kohaselt lähtutakse muuhulgas võimalikult mitmekesise ja avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest, tagatakse avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu, parkimiskohtade vajadus maa-ala kasutusotstarbest tulenevalt ning võimalikult ohutu ja loogiline liikluskorraldus. Hoonete lubatud kõrgus Loo alevikus keskuse- või ärihoone rajamiseks kuni 35 m. Kavandataval puudub vastuolu koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ, töö nr 337) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 139 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Kehtestada Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneering (koostaja Optimal Projekt OÜ, töö nr 337).
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide 30 päeva jooksul, arvates otsusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees