EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme 13. märts 2025 nr \_\_\_

**Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

**Detailplaneeringu menetlus**

Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringukoostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 16.04.2020 otsusega nr 401 eesmärgiga üle planeerida Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017.a otsusega nr 423 kehtestatud „Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering“ ning Vahe tee 2 ja 4 osas osaliselt üle planeerida Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48 kehtestatud „Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering“. Koostatava detailplaneeringuga muudetakse Biotiigi kinnistul kehtiva detailplaneeringuga kindlaks määratud juurdepääsuteede asukohti ja ehitusõigust ning määratakse ehitusõigus Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele.

Planeeringuala asub Loo aleviku keskosas. Planeeritava ala suuruseks algatamise otsuse kohaselt oli ca 3,6 ha, planeeringu menetluse käigus on planeeringualasse kaasatud osa Kaldase park maaüksusest, mistõttu on vastuvõetava planeeringu ala suuruseks ca 4,5 ha,. Juurdepääs planeeringualale toimub riigi kõrvalmaanteelt nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee.

Detailplaneeringu algatamisest ning planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust teatati 30.04.2020 ilmunud ajalehes Harju Elu ja aprillis 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 274. Puudutatud isikuid teavitati planeeringu algatamisest vallavalitsuse 30.04.2020 kirjaga nr 7-3/1420 ning planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust teatati 26.05.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ja mais 2023 ilmunud vallalehes nr 311. Puudutatud isikuid teavitati planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust vallavalitsuse 01.06.2023 kirjaga nr 6-4/3016.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 19.06.–18.07.2023 ning avalik arutelu Jõelähtme vallamajas 25.07.2023. Eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitas planeeringule kirjalikke seisukohti Märten Kaldamäe, kellele vallavalitsus vastas 18.07.2023 kirjaga nr 6-4/3554-1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemusi tutvustaval arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Transpordiametiga (27.12.2024), Terviseametiga (03.01.2025) ja Päästeametiga (13.12.2024) ning vastavalt Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi täiendavalt määratud kooskõlastusvajadusele Keskkonnaametiga (02.01.2025), Maa-ametiga (10.12.2024). Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate Loo Elekter AS-ga (27.01.2025) ja Loo Vesi OÜ-ga (04.02.2025).

**Planeeritav ala, detailplaneeringu lahendus ja meetmed keskkonnamõjude vähendamiseks**

Planeeringuala hõlmab maaüksuseid Biotiigi (katastritunnus 24504:002:0494, sihtotstarve 100% jäätmehoidla maa); Vahe tee 2 (katastritunnus 24504:002:0362, sihtotstarve 100% ärimaa); Vahe tee 4 (katastritunnus 24504:002:0496, sihtotstarve 100% tootmismaa); Vahe tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:0236, sihtotstarve 100% transpordimaa) ning osaliselt 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654, sihtotstarve 100% transpordimaa) ja Kaldase park (katastritunnus 24504:002:0588, sihtostarve 100% üldkasutatav maa).

Detailplaneeringuga nähakse ette kaasaegse ning jätkusuutliku elukeskkonna loomist ning piirkonna elamualade laiendamist ja võimaldatakse leida kasutuseta seisvate veepuhastusrajatiste alale uus äri- või tootmisfunktsioon. Planeeringuga on kavandatud likvideerida Vahe tee 2 ja 4 kruntidel paiknevad vanad veepuhastusrajatised ning olemasolev hoone. Samuti likvideeritakse Vahe tee 2 krundi ja Vahe tee tänava vahel paiknev kraav. Olemasolev mahasõit Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaanteelt nr 11110 Biotiigi kinnistule on kavandatud asendada uue mahasõiduga planeeringualast lõuna pool kehtivate Piiburi ja Kruusimäe 2 detailplaneeringutega kavandatud juurdepääsutee pikendusele, et vähendada Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaanteele nr 11110 viivate juurdepääsuteede liigset tihedust. Kergliiklejate jaoks on planeeritud mugavad ühendused ümbruskonnaga.

Planeeringuga jagatakse Biotiigi katastriüksus 13-ks erinevaks krundiks: kolmeks ridaelamumaa, neljaks ühepereelamu- või kaksikelamumaa (võimalik liita ridaelamumaa kruntideks) ning kuueks teemaa krundiks. Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kruntidele moodustatakse kolm uut äri- ja tootmismaa krunti, kuhu on lubatud kuni kolme hoone püstitamine, et võimaldada piirkonna vee-ettevõtjal vajadusel arendada piirkonna veevärgiga seonduvat taristut. Lubatud on maksimaalselt 9 m kõrgused põhihooned ja 5 m kõrgused abihooned.

**Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks**

Kehtiva 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. Biotiigi kinnistu osas on juhtotstarbeks määratud valdavalt elamumaa, Vahe tee 2 ja 4 kinnistute ulatuses ärimaa ning Kaldase park ja Biotiigi maaüksuse põhjaosas haljasala ja parkmetsa maa. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtivat üldplaneeringut muutev, kuna muudetakse senist maakasutuse juhtotstarvet.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeritav ala Biotiigi kinnistu osas väikeelamumaa juhtotstarbega alale, kuhu on lubatud kavandada üksik-, kaksik- ja ridaelamuid. Vahe tee 2 ja 4 osas jääb planeeringuala üldplaneeringu kohasele keskuse alale, kus võivad kontsentreeritult asuda elamu, 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. Kaldase pargi ala määratleb üldplaneering kui parkmetsa ala. Planeeringulahendusel puudub vastuolu koostamisel oleva üldplaneeringuga ja valla ruumilise arengu eesmärkidega.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna luuakse täiendavaid elukohti olemasoleva keskusega külgnevale alale. Piirkonna läheduses on kättesaadavad töökohad, rekreatsioonialad, kool ja lasteaed. Käesoleva detailplaneeringu ala kõrval on alustatud Kruusimäe 2 detailplaneeringu elluviimist ja teavitatud on soovist planeeringu elluviimist alustada ka lähedaloleval Piiburi detailplaneeringualal - seega on piirkonda tekkimas terviklik elurajoon. Kohe planeeringuala kõrval on Kaldase park. Jõelähtme Vallavolikogu 14.12.2014 otsusega nr 168 kehtestatud Jõeääre piirkonna detailplaneeringu alusel kavandatakse rannaala, Loo puhkeala ja Proosa pargi korrastamist. Biotiigi kinnistu ei ole olnud avalikus kasutuses ja koostamisel olev üldplaneering ei pea põhjendatuks Biotiigi kinnistule pargiala laiendamist ega piirkonda täiendava ühiskondliku kasutusega hoone kavandamist vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Detailplaneeringuga lisatakse Vahe tee 4 tootmismaale ka ärimaa funktsioon ning Biotiigi kinnistut täiendatakse elamumaa juhtfunktsiooniga.

Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ on Loo alevik määratletud kui eeslinnaline piirkondlik keskus, mille arendamine toimub linnalise asustusega alale omaste põhimõtete alusel. Asustuse suunamisel lähtutakse eelkõige tihendamise printsiibist - elamupiirkondade tihendamine ja laiendamine soodustab arengut hoonestuslikult mitmekesise (väikeelamu, korter- ja ridaelamu, ühiskondlikud- ja teenindushooned) ja sotsiaalselt toimiva ruumi tekkeks. Kavandatav on kooskõlas maakonnaplaneeirngu põhimõtetega.

Planeeringualal kehtivad Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017.a otsusega nr 423 kehtestatud „Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering“ ning Vahe tee 2 ja 4 osas osaliselt üle planeerida Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48 kehtestatud „Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering“. Uue planeeringu kehtestamisel muutub kehtiv Biotiigi ja lähiala detailplaneering kehtetuks täies ulatuses ja Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala planeering kehtetuks kattuvas osas, kuid kehtima jäävas osas on jätkuvalt võimalik detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu (koostaja Kobras OÜ töö nr 2020-140) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 134 Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Võtta vastu Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu (koostaja Kobras OÜ töö nr 2020-140) ning suunata avalikule väljapanekule.
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. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees