



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

14. oktoober 2022 nr 959

Iru küla Saha-Loo tee 10 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Iru küla Saha-Loo tee 10 maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 07.07.2022 korraldusega nr 618 eesmärgiga muuta maaüksuse sihtotstarve osaliselt tootmiskaas, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused tootmis- ja äriefunktsiooniga hoonete kavandamiseks, lahendada juurdepääsud ja tehnovarustus ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 1,9 ha.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 22.07.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ja juulis 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 301. Detailplaneeringu algatamisest ning detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 02.08.2022 kirjaga nr 6-4/4563 ning puudutatud ametiasutusi 03.08.2022 kirjaga nr 6-4/4599. Rahandusministeeriumit ja Maa-ametit teavitati detailplaneeringu algatamisest 03.08.2022 e-kirjaga. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 15.08.–29.08.2022. Ettepanekuid ega vastuväiteid lähteseisukohtade ja eskiisi avaliku väljapaneku ajal ei esitatud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga (06.09.2022 nr 1.10-17/2022/4956-2), Päästeametiga (30.09.2022), Transpordiametiga (07.10.2022 nr 7.2-2/22/17676-5) ja Terviseametiga (11.10.2022 nr 9.3-1/22/7616-2). Sõlmitud on liitumislepingud võrguvaldajatega ning planeeringulahenduse on heaks kiitnud kinnistu omaniku Nehatu Tehnopark OÜ esindaja.

Detailplaneeringu lahendus

Planeeringuala hõlmab Iru küla, Saha-Loo tee 10 maaüksust (katastritunnus 24504:002:0374, pindala 16 871 m², sihtotstarve 100% ärimaa) ja munitsipaalomandis olevat Välja tee kinnistut (katastritunnus 24504:002:0488, pindala 3403 m², sihtotstarve 100% transpordimaa) ca 2000 m² ulatuses. Saha-Loo tee 10 maaüksusel on olemasolev lao- ja tootmishoone. Planeeringulahendusega ei muudeta olemasolevat krundijaotust, samuti ei muudeta olemasolevat liikluskorraldust ümbritsevatel teedel.

Detailplaneering on koostatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106 kehtestatud „Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu” osaliseks muutmiseks. Saha-Loo tee 10 maaüksus on kehtiva detailplaneeringu järgselt 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistu, millele on lubatud püstitada kuni kolm kahekorruselist ärihoonet, kõrgusega kuni 12 m



maapinnast ja hoonestusaluse pindalaga kokku kuni 6700 m². Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Saha-Loo tee 10 maaüksuse sihtotstarvet osaliselt ärimaaks ja osaliselt tootmiskaaks. Põhihoone kõrguseks on määratud kaks korrust ja kuni 14 m (olemasoleva tootmishoone järgi), abihoonel üks korrus ja kõrgus kuni 5 m. Hooned on lubatud rajada ka plokistatult. Ehitisealuseks pinnaks 5700 m², kavandatud täisehitusprotsent on 26,0%, hoonestustihedus on 0,52.

Planeeringuala jääb osaliselt üldplaneeringus ette nähtud perspektiivse põhimõttelise raudtee koridori, mis on määratud Rail Baltic raudtee ja Tallinn-Helsingi raudteetunneli ühenduse loomiseks, siis kuni raudtee koridori täpsema planeerimise ja ühenduse väljaehitamiseni, on lubatud raudtee koridoris rajada ajutise iseloomuga ehitisi, sh äri- ja tootmishooneid. Raudtee koridori väljaarendamisega kaasneb maaomanikul kohustus raudtee koridori rajatud ajutise iseloomuga ehitised lammutada.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala Iru küla tiheasustusalal, tootmis- või ärimaa juhtotstarbega alal. Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Planeeringuala lähipiirkonnas on tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestatud tootmis- ja ärihoonetega. Ettevõtete peamised tegevused on seotud tootmise, laomajanduse ja logistikaga. Eelnevast tulenevalt on kavandatav tegevus kooskõlas ka piirkondliku hoonestuslaadiga.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitismäärus“ § 12 lg-d 1, 2 ja 3 ning vaadanud läbi Iru küla Saha-Loo tee 10 maaüksuse detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ töö nr 512), annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Võtta vastu Iru küla Saha-Loo tee 10 maaüksuse detailplaneering (koostaja Optimal Projekt OÜ töö nr 512) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel aadressil <https://joelahtme.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud> ja Jõelähtme vallaamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast korraldusest 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 korralduse teatavakstegemisest.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär