

# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

Ly Vilo

 17.02.2023 nr 6-4/1088-1

**Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneering**

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.

Edastasite oma arvamused ja ettepanekud planeeringulahendusele pärast avaliku väljapaneku lõppu. Järgnevaga anname vastused esitatud seisukohtadele.

*Nõuate hoone maksimaalsekt kõrguseks viis korrust*. *Väidate, et planeeritud kaheksa korrust on vastuolus üldplaneeringuga, rikub ümbritsevat miljööd ja läheduses olevate eramajade privaatsust ning vähendab viimaste väärtust.*

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.

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. Seega on kõrgema hoonemahu kavandamine kooskõlas üldplaneeringuga ja selles asukohas põhjendatud.

Olemasoleva amortiseerunud hoone asemele uue, tänapäevastele nõuetele vastava ja esindusliku arhitektuuriga hoone kavandamine ei vähenda kuidagi ümbritsevate kinnistute väärtust, vaid tõstab seda. Korrastatud ja pidevas kasutuses kinnistu on esteetilise väärtusega ja suurendab piirkonna turvalisust. Võrreldes praeguse olukorraga, kus ärihoone leiab kasutust vaid teatava osa ööpäevast, on äri- ja eluhoone ööpäevaringses kasutuses ning üldjuhul on elanikud huvitatud oma koduümbruse korrashoiust. Kuna uus hoone on orienteeritud piki Saha teed, on vähetõenäoline, et ülemiste korruste aknad oleksid valdavalt suunatud Saha tee 12a kinnistu suunas või et ülemise korruse akendest enam kui 150 m kaugusel asuval kinnistul uuest hoonest tulenevalt privaatsus märgatavalt väheneks. Tegemist on aleviku keskusega, kus on loomulik, et kinnistud on aktiivses kasutuses.

*Teete ettepaneku mitte planeerida parklat Toome pargis kalda ehituskeeluvööndisse ning mitte muuta üldplaneeringut ehituskeeluvööndi ulatuse osas.*

Detailplaneeringu algatamise otsuses on seatud lähteülesandeks välja töötada parkimise lahendus, arvestades kavandatava ehitusmahu ja lähipiirkonnas olemasolevate ehitiste kumulatiivset parkimisvajadust. Planeeringu 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 samal kinnistul asuvat hoonet ja ümbritsevate korterelamute parkimisvõimalus kaob. Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt peavad hoonet teenindavad parkimiskohad asuma hoonega samal kinnistul. Saha tee 8 lähipiirkonnas on kinnistuid, sh Toome tee 5 kinnistu, mille täisehitus ei võimalda kinnistule parkimiskohtade kavandamist. Toome tee 5 korterelamu teenindamiseks Toome pargi kinnistule parkimisala kavandamine toob piirkonda juurde parkimiskohti ja tõstab ka liikluse turvalisust kvartali sees, kuna Toome tee 5 elanike autod ei pea enam suunduma kvartali sisse.

*Teete ettepaneku ehitada parkimismaja ja/või maa-alune parkla. Olete seisukohal, et maapealne parkla on vastuolus üldplaneeringuga.*

Üldplaneeringus on küll ette nähtud, et Loo aleviku keskuse maal lahendatakse parkimine perspektiivse parkimismaja või maa-aluse parkla rajamisega, kuid see ei tähenda, et igale üksikule kavandatavale hoonele tuleb rajada parkimishoone. Üldplaneeringu kohaselt tuleb elamupiirkondades parkimine lahendada elamukrundi piires, vajadusel kruntide laiendamise ja parkimiseks vajaliku maa-ala suurendamise kaudu. Maa-aluste parkimiskohtade rajamine on tehnilise keerukuse tõttu kallis ja selle majanduslikult otstarbekaks muutmiseks tuleks parkimine ümbritsevate korterelamute jaoks muuta eeldatavalt tasuliseks. Tasuline parkimisala ei pruugi piirkonna parkimisprobleemi vähendada, kui lähiümbruses on võimalik jätkuvalt tänavatel tasuta parkida. Eelnevast tulenevalt ei ole otstarbekas sundida eraomanikku tegema kulutusi maa-aluse parkla rajamiseks, kuna puudub garantii parkimise vähenemiseks tänavatel.

*Väidate, et planeeringu elluviimine muudab laste kooli- ja lasteaia tee ohtlikuks. Teete ettepaneku muuta planeeringut nii, et kõnnitee ei oleks samaaegselt parklasse sissesõit ja kõnnitee ei asuks parkla keskel. Samuti teete ettepaneku planeerida Toome teele kõnniteed.*

Tänavaga külgneval alal on ette nähtud äripindu teenindav parkimine. Suuresti jätkab selline parkimiskorraldus olemasolevat olukorda. Parkimise kavandamine osaliselt Saha tee äärde ning elukondliku ja äripindu teenindava parkimise eraldamine on põhjendatud ja vajalik. Uue hoone lisandumine ei vähenda laste kooli- ja lasteaia tee turvalisust, kuna planeeringulahenduse elluviimisel nihkub Toome tee 5 korterelamu parkimiskohtadele juurdepääs Saha tee äärde ja need autod enam kvartali sisestele teedele ei suundu. Uus hoone ei pruugi kaasa tuua olulist lisanduvat liikluskoormust, kuna keskusesse võivad kolida pered ka selleks, et lapsed saaksid jalgsi kooli ja lasteaeda või täiskasvanud aleviku piires autovabalt liigelda.

Saha tee ääres on olemasolev avaliku kasutusega kergliiklustee, mille korrashoid on kohaliku omavalitsuse kohtustus. Oleme nõus muutma planeeringulahendust ja likvideerima Saha tee ja majaesiste parkimiskohtade vahelt kergliiklustee ning suunama kogu kergliikluse hoonega külgnevale kõnniteele. Vastavad täiendused viime planeeringusse sisse enne kehtestamist.

Kõnniteede kavandamine Toome tee kinnistule ei ole mõeldav olemasolevatest kinnistupiiridest tulenevalt. Täna puudub sõiduteel piisav laius autode möödasõiduks ja suuremate autode (nt prügi- ja kolimisveokite) liikumiseks. Kui tänavaäärsed parkimiskohad liiguvad kavandatavatele parkimisaladele, muutub liiklus juba sellest tulenevalt turvalisemaks ning õuealal tuleb autojuhtidel arvestada jalakäijate liiklemisega.

*Nõuate, et avalik haljastus olgu vähemalt 20% pindalast.*

Üldplaneeringus ei ole keskusaladele minimaalset haljastuse osakaalu ette nähtud, vaid see määratakse detailplaneeringuga. Kinnistute lubatud täisehitus on 70%, millisest näitajast jääb kavandatav märgatavalt allapoole. Minimaalse haljastuse osakaalu kinnistutel ei ole üldplaneeringuga määratud ka äripindade ega korterelamute kavandamisel. Kvartalit tuleb vaadelda tervikuna ning Saha tee 8 ja 8a lähiümbruses on mitmeid munitsipaalomandis olevaid üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistuid ning avalike haljasalade pind ei vähene märgatavalt ka Toome pargi kinnistule rajatava parkla arvelt. Toome pargi kinnistust moodustab rajatav parkla alla 14%. Eraomandisse kuuluvatel kinnistutel ei ole üldjuhul tegemist avalike haljasaladega, kuid kinnistutele rajatav haljastus lisab väärtust nii elu- kui ärikeskkonnale, millest tulenevalt hoonete ehitamisel üldjuhul ka haljasalasid maksimaalselt võimalikus ulatuses rajatakse. Eelnevast tulenevalt ei muuda planeeringulahendus märgatavalt piirkonna haljastuse osakaalu.

Lugupidamisega

*(digitaalset allkirjastatud)*

Andrus Umboja

vallavanem

Maike Heido tel 60 54 851

maike.heido@joelahtme.ee