

# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

Kai Rimmel

 15.10.2024 nr 6-4/4236-3

**Loo aleviku Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneering**

Edastasite 07.10.2024 oma seisukohad Loo aleviku Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneeringule, mille avalik väljapanek toimus 16.09.–30.09.2024. Avalikul väljapanekul olevate materjalidega sai tutvuda Jõelähtme valla kodulehel ning kaardirakenduses EVALD.Planeeringu avaliku väljapaneku ajal ei esitatud planeeringule kirjalikke arvamusi, millest tulenevalt ei olnud vaja korraldada planeerimisseaduse § 136 kohast avaliku väljapaneku tulemuste arutelu. Käesolevaga anname tagasiside Teie arvamustele, mida käsitlesime ka 08.10.2024 Jõelähtme vallavalitsuses toimunud kohtumisel. Kirjale on lisatud ka Teie poolt palutud mürahinnang.

*Teete ettepaneku Pirita tee 22 ja 24 kinnistute vahelise piiri muutmiseks arendaja või valla poolt*.

Kinnistute vahelisi piire saab muuta vaid kinnistuomanike omavahelise kokkuleppe alusel. Kohalikul omavalitsusel puudub voli eraisikutele kuuluvate kinnistute piire muuta ning puudub ka vajadus seada detailplaneeringu menetlus sõltuma eraisikute vahelise kokkuleppe olemasolust, mida on võimalik sõlmida vastavalt poolte tahtele sõltumata detailplaneeringu koostamisest. Detailplaneeringu seletuskirjas on viidatud, et osa planeeritavast kinnistust on naaberkinnistu omanike poolt kasutuses ning antud võimalikud lahendused.

*Olete seisukohal, et ridaelamu korterite mahud erinevad tavapärasest praktikast ja toote välja, et Teie vastav seisukoht põhineb eskiisil. Lisaks viitate vallavalitsuse sellekohasele vastusele, mis anti eskiisi staadiumis*.

Vallavalitsus on 14.03.2023 kirjas nr 6-4/1810 pidanud kavandatud bokside suurust tavapäraseks ja aktsepteeritavaks. Oleme viidanud, et bokside jaotus ja suurus detailplaneeringus on illustratiivne ning lõplik bokside ja tervikhoone suurus selgub ehitusprojekti koostamisel. Detailplaneeringus on näidatud suurim võimalik ehitisealune pind, lubatud on ka väiksema hoone kavandamine, sest detailplaneeringu olemasolu ei kohusta detailplaneeringus lubatud maksimaalset lubatud ehitusõigust ellu viima. Kui planeeringus lubatud maksimaalne ehitisealune pind jagada võrdselt kaheksa elamuühiku vahel, on tulemuseks ca 130 m2 ehitisealust pinda, mille sisse peab mahtuma ka konstruktsioonide alune pind ning lisaks rõdud, räästad ja varikatused. Arhitektuurses lahenduses ei ole välistatud hoone liigendamine ja 2. korruse tagasiastega kavandamine või 1-korruseliste hooneosade kavandamine, seega ei saa detailplaneeringu põhjal väita, et kavandatud on põhjendamatult suure pinnaga ridaelamubokse. Seda enam, et hoone võimalikku konfiguratsiooni on eskiisiga võrreldes muudetud, mida Teie arvamus arvesse ei võta.

*Väidate, et Teie poolt eskiisile esitatud nõue kavandada hoonestusala piir Pirita tee 22 kinnistule mitte lähemale kui 8 m sisaldas täiendavaid piiranguid põhihoone mahu kavandamisele ning annate teada, et ei nõustu ridaelamu boksi kavandamisega hoonestusala piirile.*

Kuna eskiisi staadiumis ei ole Teie poolt hoonestusalale täiendavaid nõudeid esitatud, on hoonestusala määratud vastavalt esitatud arvamusele. Ühtegi põhjendust Teie kirjast ei selgu, miks peaks põhihoone paiknemist hoonestusalal täiendavalt piirama. Arvestades, et Pirita tee 22 kinnistul paiknevad Pirita tee 24 pool juurdepääsutee ja abihoone ning õueala on suunatud eluhoonest lõuna suunas, ning Pirita tee 24 kinnistul paikneb Pirita tee 22 kinnistuga piirneval alal ühe boksi õueala, ei ole Pirita tee 24 kinnistule kavandatava ridaelamuga seoses ette näha olulist riivet Pirita tee 22 kinnistu privaatsusele.

*Väljendate uuesti seisukohta, mille kohaselt tuleb planeeritava kinnistu maapinna kõrguse määramisel võtta arvesse valla ettekirjutust ning lähtuda naaberkinnistu kõrgusest.*

Märkus jääb arusaamatuks, kuna detailplaneeringu seletuskirjas on vastavad nõuded kirjeldatud. Krundi maapinna kõrgust on lubatud tõsta kuni 1,25 m, kuid arvestada tuleb naaberkruntide maapinna kõrgusega. Pirita tee 22 maapind on planeeringuala maapinnast kuni 1,22 m kõrgem. Koplimetsa kinnistu detailplaneeringus ei ole maapinnakõrgust käsitletud. Maapinna tõstmisel ja krundi vertikaalplaneerimisel tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistule ja maapinna

üleminek naaberkinnistule peab olema sujuv.

*Nõuate Pirita tee 22 poolsele planeeringualale ja ühisele õuealale rajatavate konstruktsioonide ja väikeehitiste kooskõlastamiseks esitamist planeerimisel ja edasisel projekteerimisel.*

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal oli Pirita tee 22 omanikel võimalik esitada oma arvamused planeeringulahendusele. Ehitusprojekt esitatakse naaberkinistu omanikule seisukoha andmiseks ehitusloa menetluses. Naaberkinnistu omanikul on õigus esitada projektlahendusele põhjendatud seisukohti, millega arvestamist või arvestamata jätmist tuleb kohalikul omavalitsusel kaaluda ja põhjendada.

*Nõuate Pirita tee 22 poolsele piirile igihaljastest taimedest varjava piirde rajamist kõrgusega 1.6 – 1.8 m. Lisaks nõuate olemasoleva piirde postidele võrkaia püstitamist.*

Tiheasustusalal on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid ning ühe kinnisasja kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel. Tiheasustusalal asuva eluruumi omanik ei saa eeldada, et tema akendega külgnevale tühjale krundile kunagi midagi ei ehitata ja et vaadet tema aknast üldse ei piirata. Kuna tegemist on üldplaneeringukohase elamualaga, siis ei ole põhjendatud sundida elamukrundi omanikku rajama oma krundi piirile varjavat hekki, kui ta seda rajada ei soovi. Puudub alus arvata, et ridaelamu kasutamisest tulenevad võimalikud häringud ületavad oma intensiivsuselt tunduvalt üksikelamu kasutamisest tulenevaid võimalikke häiringuid, seega on varjava piirde nõue ebaproportsionaalne. Samuti ei ole ligi 2 m kõrgused igihaljastest puudest hekid elamukruntide vahel lähipiirkonnale omased. Kõrgemaid igihaljaid piirdeid esineb kvartalis teedega külgnevatel kinnistupiiridel, mitte elamumaa kinnistute vahel. Heki rajamine nii Pirita tee 24 kinnistu kui bokside õueala piirile on detailplaneeringuga lubatud. Kui bokside omanikud soovivad oma boksi õueala hekiga piirata, ei ole kinnistu piirile dubleeriva heki rajamise nõudmine otstarbekas. Piirile rajatav hekk on kinnistuomanike kaasomandis, seega saab seda rajada vaid omanikevahelise kokkuleppe alusel. Pirita tee 22 omanikul on võimalik oma privaatsuse suurendamiseks rajada hekk oma kinnistule. Kinnistul olemasolevad piirdepostid ei asu piiril ega ole rajatud Pirita tee 24 kinnistu omaniku poolt. Piirde säilitamises või ümber paigutamises tuleb naaberkinnistute omanikel kokku leppida, seega on ebaproportsionaalne nõuda Pirita tee 24 omanikult sellise piirde rekonstrueerimist.

*Väljendate uuesti seisukohta, mille kohaselt tuleb soojuspumpade välisosade paigaldamisel jälgida nende asukohta ja müraga seotud tehnilisi tingimusi.*

Märkus jääb arusaamatuks, kuna detailplaneeringu seletuskirjas on vastavad nõuded kirjeldatud. Soojuspumpade välisosad tuleb paigutada Pirita tee 22 ja Pirita tee 28 (endine Koplimetsa) naaberkruntidest vähemalt 10 m kaugusele.

*Annate teada, et ei nõustu kavandatava ridaelamu asukohaga, mis on erinev eelmisest avalikust väljapanekust ning halvendab Pirita tee 22 elanike privaatsus- ja elutingimusi väga suurel määral. Väidate, et Pirita tee 22 omanik teadis vastavalt üldplaneeringule kinnistut ja majakarpi ostes, et naabriteks Pirita tee 24 ja 26 on ühepereelamud.*

Nii Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu kui kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Pirita tee 24 kinnistu suurus ületab tunduvalt Loo alevikus üldplaneeringuga määratud üksikelamu krundi miinimumsuurust. Antud asukohas ridaelamu kavandamine on kooskõlas Jõelähtme valla arenguperspektiivi ja arengueesmärkidega, kavandatu sobitub olemasolevasse keskkonda ning järgib varem kujundatud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi. Tegemist on olemasoleva elamugrupi tihendamisega, kus kõik vajalik teenindav taristu on kättesaadav. Kõrvalolevale Pirita tee 28 kinnistule on Jõelähtme Vallavalitsuse 20.01.2022 korraldusega nr 54 kehtestatud Loo aleviku Koplimetsa maaüksuse detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ridaelamu püstitamiseks. Pirita tee 28 ridaelamu püstitamiseks on 16.11.2023 väljastatud ehitusluba, millest tulenevalt on peale Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneeringu eskiisi avalikustamist Pirita tee poole kujunemas selge ehitusjoon. Ehitusjoonest lähtub ka Pirita tee 24 ridaelamu uus võimalik asukoht. Arvestades, et hoonestusala asukoht ega suurus ei ole eskiisiga võrreldes muutnud ning Pirita tee 22 poole jääb ühe boksi õueala, mitte ühine õueala nagu eskiisis, ei ole ette näha Pirita tee 22 kinnistu privaatsus- ja elutingimuste riivet varasemast suuremal määral.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrus Umboja

vallavanem

Maike Heido

Maike.heido@joelahtme.ee