



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

19. detsember 2024 nr 986

Loo alevik Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

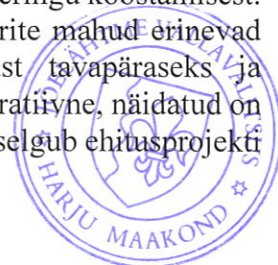
Loo alevik Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 07.04.2022 korraldusega nr 324 huvitatud isiku poolt esitatud taotluse alusel. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita Pirita tee 24 ja Künka kinnistud üheks elamumaa krundiks, määrata moodustatavale maaüksusele ehitusõigus ja hoonestustingimused ridaelamu rajamiseks, lahendada juurdepääsud ja tehnovarustus ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 29.04.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu, aprillis 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 298. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 22.04.2022 kirjaga nr 6-4/2874 ja ametkondi 10.05.2022 e-kirjaga.

Detailplaneering on kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga (25.08.2023), Päästeametiga (06.09.2023) ja Terviseametiga (27.02.2024). Koostööd on tehtud tehnovõrkude omanikega: Loo Elekter AS (03.12.2023), OÜ Loo Vesi (23.01.2023), AS Gaasivõrk (05.07.2023) ja Telia Eesti AS-ga (01.12.2022). Koostööd on tehtud lähiümbruse maaomanikega. Planeeringulahendusele on andnud oma nõusoleku maaüksuse omanik (31.07.2024).

Loo alevik Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Jõelähtme Vallavalitsuse 01.08.2024 korraldusega nr 561. Planeeringu avalik väljapanek toimus Jõelähtme vallamajas kohapeal ja valla kodulehe vahendusel ajavahemikul 16.09.–30.09.2024 ja avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu 08.10.2024. Puudutatud isikuid teavitati sellest Jõelähtme Vallavalitsuse 02.09.2024 kirjaga nr 6-4/4236 ja ameteid 02.09.2024 kirjaga nr 6-4/4261. Planeeringu avalikust väljapanekust teavitati 16.08.2024 ilmunud ajalehes Harju Elu ning augustis 2024 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 326. Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud Loo aleviku Pirita tee 24 ja lähiala planeeringule kirjalikke arvamusi ega ettepanekuid. Naaberkinnistu Pirita tee 22 omanik esitas peale avaliku väljapaneku lõppu 07.10.2024 kirjaliku arvamuse, mida arutati arutelul 08.10.2024 ning vallavalitsus vastas esitatud seisukohtadele 15.10.2024 kirjaga nr 6-4/4236-3.

Pirita tee 22 omaniku seisukohad puudutasid Pirita tee 22 ja 24 kinnistute vahelise piiri muutmist, kuna osa planeeritavast kinnistust on naaberkinnistu omanike poolt kasutuses. Detailplaneeringu seletuskirjas on asjaolule viidatud ning antud võimalikud lahendused. Kinnistute vahelisi piire saab muuta kinnistuomanike omavahelise kokkuleppe alusel sõltumata detailplaneeringu koostamisest. Samuti on Pirita tee 22 omanik väljendanud seisukohta, et ridaelamu korterite mahud erinevad tavapärasest praktikast. Vallavalitsus peab kavandatud bokside suurust tavapäraseks ja aktsepteeritavaks. Lisaks on bokside jaotus ja suurus detailplaneeringus illustratiivne, näidatud on suurim võimalik ehitisealune pind, ning lõplik bokside ja tervikhoone suurus selgub ehitusprojekti



koostamisel. Detailplaneeringu eesmärk ei ole lahendada ehitusprojekti staadiumis lahendatavaid hoone ruumilahenduslikke küsimusi. Naaberkinnistu omanik soovis ka kinnistute vahelisele piirile igihaljastest taimedest varjava piirde rajamist kõrgusega 1.6 – 1.8 m ja olemasoleva piirde postidele võrkaia püstitamist. Ligi 2 m kõrgused igihaljastest puudest hekid elamukruntide vahel ei ole 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. 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 ümberpaigutamises tuleb kinnistute omanikel kokku leppida, kuid eraõigusliku kokkuleppe puudumine ei saa mõjutada ega seisata planeerimismenetlust. Pirita tee 22 omanik ei nõustunud ridaelamu asukohaga ega boksi kavandamisega hoonestusala piirile. 16.11.2023 on väljastatud ehitusluba Pirita tee 28 ridaelamu püstitamiseks, 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 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. Eelnevast tulenevalt ei ole põhjendatud Pirita tee 22 omaniku seisukohtadest tulenevalt planeeringulahenduse muutmise.

Lisaks nõudis Pirita tee 22 omanik planeeritava kinnistu maapinna kõrguse määramisel valla ettekirjutuse arvesse võtmist, naaberkinnistu kõrgusest lähtumist, soojuspumpade välisosa paigaldamisel nende asukoha ja müraga seotud tehniliste tingimuste jälgimist. Kõik viimati mainitu on planeeringu lahenduses ja seletuskirjas käsitletud. Samuti nõudis Pirita tee 22 omanik oma kinnistu poolsele planeeringualale ja ühisele õuealale rajatavate konstruktsioonide ja väikeehitiste kooskõlastamiseks esitamist planeerimisel ja edasisel projekteerimisel. Ehitusprojekt esitatakse naaberkinnistu omanikule seisukoha andmiseks ehitusloa menetluses. Naaberkinnistu omanikul on õigus esitada projektlahendusele põhjendatud seisukohti, millega arvestamist või arvestamata jätmist tuleb kohalikul omavalitsusel kaaluda ja põhjendada. Seega kaasatakse Pirita tee 22 omanik detailplaneeringu elluviimiseks vajalike lubade andmise menetlusse, mille käigus on tal võimalus oma arvamus ja ettepanekud esitada kohases detailplaneeringu elluviimise staadiumis.

Jõelähtme vald ja huvitatud isikud sõlmisid 19.12.2024 lepingu nr 2-12.12/83-2024, millega on kokku lepitud planeerimisseaduse §-s 131 sätestatud kohaliku omavalitsuse kohustuste üleandmises huvitatud isikule.

Detailplaneeringu lahendus

Planeeringuala hõlmab alljärgnevat maaüksusi: Pirita tee 24 (katastritunnus: 24504:002:0022; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 4911 m²); Künka (katastritunnus: 24504:002:0931; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 1400 m²). Planeeritava ala suuruseks on ca 6400 m².

Detailplaneeringuga nähakse ette liita planeeritavad üksused üheks elamumaa krundiks ja määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ridaelamu(te) ehitamiseks, samuti lahendatakse tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Krundile on planeeritud ehitusõigus ühe kuni 8 boksi ridaelamule või kahele kuni 4 boksi ridaelamule kõrgusega kuni 9 m, lisaks põhihoone(te)le võib ehitada hoonestusalale kuni 4 abihoonet suurusega 4x40 m², kõrgusega kuni 5 m. Maksimaalne ehitisealune pind kokku on kuni 1050 m². Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne. Juurdepääs planeeringualale on tagatud mahasõiduga avaliku kasutusega Pirita teelt. Kehtestatav detailplaneering näeb ette krundi gaasiga varustamiseks „B“-kategooria gaasitorustiku alates



olemasolevast gaastitorustikust Kuusiku tee kinnistul (24501:001:2199). Uus toru on planeeritud mööda avalike teid kuni planeeringualani. Gaasitorule on planeeritud servituudi seadmise vajadus.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Ridaelamu maa krundi suuruse määramisel tuleb üldplaneeringu kohaselt lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus peab olema 8 m. Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks ridaelamul lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: 1500 m² (valdav väikeelamu krundi suurus) x ridaelamu bokside arv x 0,3. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine. Detailplaneeringul puudub vastuolu koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Antud asukohas ridaelamute ning neid teenindavate abihoonete kavandamine on kooskõlas Jõelähtme valla arenguperspektiivi ja arengueesmärkidega. Planeeringuala paikneb elamupiirkonnas, kus planeeringuga kavandatu sobitub olemasolevasse keskkonda ning järgib varem kujundatud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi. Tegemist on olemasoleva elamugrupi tihendamise, kus kõik vajalik teenindav taristu on kättesaadav. Planeeringuala paikneb Loo puhkeala läheduses, kus on laialdaselt üldkasutatavaid looduslikke alasid, pakkudes mitmekülgselt puhke- ja virgustusvõimalusi lisaks valla külalistele ka kohalikele elanikele.

Vaadatud läbi Loo aleviku Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneeringu (AB Artes Terrae OÜ töö nr 21007DP3) ning võttes aluseks planeerimiseseaduse § 139 lg 1 ja haldusmenetluse seaduse § 53 lg 1 p 4, lg 2 p 3, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Loo aleviku Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneering (AB Artes Terrae OÜ töö nr 21007DP3) kõrvaltingimusega, mille kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 19.12.2024 sõlmitud lepingut.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.ee> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, korralduse teatavakstegemisest arvates.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär