

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 16. juuni 2022 nr

**Iru küla Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuste detailplaneeringu kehtestamine**

**Menetluslikud asjaolud**

Iru küla Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuste detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavolikogu 16.01.2020 otsusega nr 367 kinnistu omaniku esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel. Sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Detailplaneeringuga liidetakse Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksused ärimaa krundiks, määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritav ala suurusega ca 1,3 ha asub Iru küla kirdeosas Maardu linna ja Viimsi valla piiril Vana-Narva mnt ja Saha-Loo tee ristumiskohas. Juurdepääs planeeringu alale on Vana-Narva maanteelt.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 22.01.2020 kirjaga nr 7-3/253. Algatamisest teatati 24.01.2020 ilmunud ajalehes Harju Elu ja jaanuaris 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 271.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 24.11.2020 Jõelähtme vallamajas. Sellest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 12.11.2020 kirjaga nr 7-3/4289 ja 30.10.2020 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 280.

Detailplaneeringu lahendusele on andnud oma kooskõlastuse Transpordiamet (19.02.2021), Päästeamet (30.04.2021) ning võrguvaldajad Gaasivõrk AS, 403/01.4.2020, Telia AS 26.06.2020, kooskõlastus nr 33525704, Elektrilevi OÜ 22.06.2020 ja OÜ Loo Vesi 30.09.2020. Samuti on detailplaneeringu kooskõlastanud Bingonet OÜ. Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud kinnistu omanik Poolsaare Ärimaja OÜ.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 21.07.2021 kirjaga nr 7-3/2913 riigihalduse ministrile täiendavate kooskõlastamiste määramiseks. Riigihalduse minister määras vajaduse kooskõlastada detailplaneering täiendavalt Majandus-ja Kommunikatsiooniministeeriumi Transpordi ja Investeeringute osakonnaga, kuna detailplaneering asub Harju maakonnaplaneeringu kohaselt Tallinn-Helsingi tunneli alal. Majandus-ja Kommunikatsiooniministeeriumi Transpordi ja Investeeringute osakond andis oma kooskõlastuse 08.11.2021 kirjaga nr 1.10-17/2021/5906-2.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 13.01.2022 otsusega nr 30 ning suunati avalikule väljapanekule, mis kestis 28.02.–29.03.2022. Avalik arutelu toimus 06.04.2022. Avaliku väljapaneku ajal ei laekunud ettepanekuid ega vastuväiteid, avalikul arutelul osalesid vaid huvitatud isik, planeerija ja vallavalitsuse esindaja. Avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 15.02.2022 kirjaga nr 6-4/1496 ja ameteid 17.02.2022 kirjaga nr 6-4/1589.

Vallavalitsus esitas planeeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks 06.05.2022 kirjaga nr 6-4/3084. Rahandusministeerium andis oma heakskiidu xx.xx.2022 kirjaga nr xx.

Huvitatud isik ja vallavalitsus on sõlminud notariaalse eellepingu Metsa tee lõik 1 välja ehitamiseks detailplaneeringu kehtestamisel.

**Planeeringulahendus**

Planeeritav ca 1,3 ha suurune maa-ala paikneb asub Iru küla kirdeosas Maardu linna ja Viimsi valla piiril Vana-Narva mnt ja Saha-Loo tee ristumiskohas. Juurdepääs planeeringu alale on Vana-Narva maanteelt. Maa-ala on hoonestamata. Detailplaneeringuga muudetakse planeeritavate kruntide sihtotstarve ärimaaks, määratakse ehitusõigus ärikeskuse rajamiseks, lahendatakse piirkonna liikluskorraldus ning juurdepääs krundile ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringulahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust. Moodustatakse kaks krunti: 100% ärimaa sihtotstarbega krunt suurusega 10 160 m² (põhijoonisel pos 1) ja 100% transpordimaa sihtotstarbega krunt suurusega 1123 m² (põhijoonisel pos 2, riigile võõrandatav ala), mis liidetakse kinnistuga Saha-Loo tee L4 (katastritunnus 44604:001:0275).

Moodustatavatele ärimaa kruntidele määratakse ehitusõigus kahe kuni 12 m kõrguse ja kuni kolmekorruselise ärihoone ja ühe kuni 5 m kõrguse ühekorruselise abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 3570 m². Kavandatud hoonete lubatud katusekalle on 0º-20º. Detailplaneeringuga moodustatakse ulatuslik transpordimaa krunt. Transpordimaa krundi eraldamine on vajalik nõuetekohase ringristmiku lahendamiseks.

**Põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks**

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on üldmaa, Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas ärimaaks. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud avaliku huviga, kuna uue ärikeskuse rajamine elavdab piirkonna sotsiaalset ja majanduslikku keskkonda, luues Iru külla uusi töökohti. Samuti loob ärikeskuse rajamine paremaid võimalusi elanikele vajalike teenuste kättesaamiseks ning mitmekesistab pakutavate teenuste hulka. Seega luuakse planeeringuga võimalused oluliste valla arengueesmärkide elluviimiseks.

Olles läbi vaadanud Iru küla Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuste detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ töö nr 373) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Kehtestada Iru küla Saha-Loo tee 46 ja 48 maaüksuste detailplaneering.
2. Detailplaneeringuga on võimalik paberkandjal tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa) ning elektrooniliselt Jõelähtme valla veebilehel ([www.joelahtme.ee](http://www.joelahtme.ee)).
3. Otsuse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast otsusest 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 otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees