



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

26. märts 2020 nr 243

### **Loo alevik Uus-Vahtramäe maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Loo alevik Uus-Vahtramäe maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 21.06.2018 korraldusega nr 527 „Loo alevik Uus-Vahtramäe maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ eesmärgiga muuta maaüksuse sihtotstarve tootmis- ja ärimaaks ning määrata ehitusõigus kuni kolme laohoone rajamiseks. Taotluse detailplaneeringu algatamiseks esitasid osaühing PLUSSPANUS ja osaühing Guru Projekt.

Planeeringuala asub Harjumaal, Jõelähtme vallas, Loo alevikus. Ala piirneb läänest riigimaanteeaga 11110 Nehatu-Loo-Lagedi, põhjast valla teega 2451021 Lõuna tee ning lõunast maatulundusmaa maaüksusega Tõnikse. Planeeritava ala suurus on ca 0,9 ha ning see hõlmab Uus-Vahtramäe maaüksuse (katastritunnusega 24501:001:0905, 100% maatulundusmaa, 8289 m<sup>2</sup>). Planeeringuala on hoonestamata.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik osaühing PLUSSPANUS ja Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ sõlmisid 14.08.2018 Loo alevik Uus-Vahtramäe maaüksuse detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-10.12/6-2018.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 20.08.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu, juulis 2018 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 253 ja elektroonilises väljaandes Ametlikud Teadaanded 09.07.2018. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 05.07.2018 kirjaga nr 7-3/2424.

13.11.2018 toimus Jõelähtme vallamajas detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu. Sellest teatati 26.10.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2018 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 256. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 26.10.2018 kirjaga nr 7-3/4151. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustaval avalikul arutelul detailplaneeringu lahendusele esitatud arvamustega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Põhja päästkeskusega 01.02.2020 (digitaalselt allkirjastatud), Maanteeametiga 26.02.2020 kirjaga nr 15-2/20/4642-3 ning koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega: aktsiaseltsiga Telia Eesti 27.05.2019 (kooskõlastus nr 31964719).



aktsiaseltsiga Loo Elekter 27.05.2019 (digitaalselt allkirjastatud) ja osaühinguga Loo Vesi 05.09.2019 (digitaalselt allkirjastatud).

Planeeringulahenduse vee- ja kanalisatsiooni osale on oma nõusoleku andnud AS HKSCAN ESTONIA 04.07.2019 saadetud e-kirjaga. Koostööd on tehtud planeeringuala naabermaaüksuse Tõnikse omaniku Jaak Kukebaliga (Kukebal), kes on oma nõusoleku andnud planeeringulahendusele 29.01.2020 saadetud e-kirjaga.

Koostatava detailplaneeringuga on kavas Uus-Vahtramäe maaüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaaks ning ehitusõiguse määramine kolme *stock office* tüüpi laohoone rajamiseks. Detailplaneeringuga uusi krunte ei moodustata ja olemasolevaid maaüksuse piire ei muudeta. Krundile määratud ehitusõigus võimaldab siia rajada hooneid ehitisealuse pinnaga kokku 1700 m<sup>2</sup>, maksimaalse kõrgusega kuni 10 m, eraldiseisvate hoonete arvuga kuni 3. Detailplaneeringuga määratud hoonestusala piiresse peavad jääma ehitusloakohustuslikud, teatise alusel rajatavad ja kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga, kuni 5 m kõrgused hooned. Planeeringuga lahendatakse liiklus- ja parkimiskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Krundile juurdepääs on kavandatud Lõuna teelt. Olemasolev ligipääs krundile Nehatu-Loo-Lagedi riigiteelt likvideeritakse. Detailplaneeringu joonisele on kantud Talleggi detailplaneeringu koostamise raames kavandatav Saha tee ja Lõuna tee ristmiku liikluskorralduse projektlahendus (T-Model OÜ, töö nr 019073), mis on ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt projekteeritud (töö nr 3317, 25.04.2017) ning 2019 aastal väljaehitatud Nehatu-Loo-Lagedi ja Lõuna tee ristmiku laiendus uue juurdepääsutee kavandamiseks. Antud ristmiku (sh sõidutee, kergliiklustee ja teeületus üle Nehatu-Loo-Lagedi riigimaantee) väljaehitamise kohustus Uus-Vahtramäe maaüksuse igakordsel omanikul puudub ning see ei ole eelduseks planeeritud ehitusõiguse realiseerimisel Uus-Vahtramäe maaüksusel.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt jääb planeeritav ala põllumajandusmaa juhtotstarbega alale, väljapoole tiheasustusala. Arvestades, et planeeringuala paikneb nii olemasolevate kui ka rajatavate tootmiskomplekside vahetus läheduses, on Uus-Vahtramäe maaüksusel planeeritavad äri- ja tootmishooned loogiliseks jätkuks naabruses asuvatele ja ka varem planeeritud tootmisaladele. Eeltoodust tulenevalt on koostatav detailplaneering kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 12 lg 1 ja 2 ning vaadanud läbi Loo alevik Uus-Vahtramäe maaüksuse detailplaneeringu (koostaja Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2018108), annab Jõelähtme Vallavalitsus

#### **k o r r a l d u s e:**

1. Võtta vastu Loo alevik Uus-Vahtramäe maaüksuse detailplaneering (koostaja Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2018108) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. 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 saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, korralduse teatavakstegemisest arvates.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja  
vallavanem



Leho Kure  
vallasekretär