



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Jõelähtme

14. detsember 2023 nr 168

### **Loo alevik Jõeääre piirkonna detailplaneeringu kehtestamine**

#### **Detailplaneeringu menetlus**

Loo alevik Jõeääre piirkonna detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 02.07.2020 korraldusega nr 535.

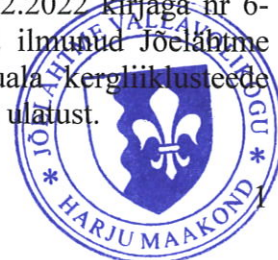
Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 17.07.2020 kirjaga nr 7-3/2728 ja puudutatud ameteid 28.07.2020 elektronkirjaga. Detailplaneeringu algatamisest teavitati 24.07.2020 ilmunud ajalehes Harju Elu ning juulis 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 277.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 16.03.2021 interneti vahendusel. Sellest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 04.03.2021 kirjaga nr 7-3/881 ja 19.02.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ning veebruaris 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 284. Avalikul arutelul osalenud isikud soovisid saada lisainformatsiooni kavandatava osas. Kõne all oli plaanitavate hoonete maht ning tehnovõrkude, teede ja sotsiaalse taristu lahendused.

Detailplaneeringu lahendusele on andnud oma kooskõlastuse Päästeamet (26.07.2022), Terviseamet (28.07.2022) ja Transpordiamet (21.11.2022) ning võrguvaldajad osaühing Loo Elekter (03.02.2022), aktsiaselts Telia Eesti (02.22.2022) ja osaühing Loo Vesi (02.22.2022).

Keskkonnaamet asus oma 04.08.2022 kirjas nr 6-2/22/13469-2 seisukohale, et kuigi alal kehtiva Vahtramäe kinnistu detailplaneeringuga on Keskkonnaministri 18.05.2007 kirjaga nr 16-6/17177-2 vähendatud Piritä jõe ehituskeeluvööndit 30-le meetrile, on käesoleva detailplaneeringu menetluses uuesti tarvis taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Eelnevast tulenevalt teeb detailplaneering ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Detailplaneeringut menetleti edasi üldplaneeringut muutvana, toimus detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik väljapanek 09.01. – 07.02.2023 ning avalik arutelu 14.02.2023. Sellest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 29.12.2022 kirjaga nr 6-4/7406 ning 22.12.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ja detsembris 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 306. Arutelu ettepanekute kohaselt täiendati planeeringuala kergliiklusteede võrgustikku, käsitletud elamumaakruntide vertikaalplaneeringut ja ranna-ala ulatust.



Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 21.10.2022 kirjaga nr 6-4/6247 rahandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta seisukoha küsimiseks. Ministeerium esitas 01.12.2022 kirjaga nr 15-3/8448-2 oma seisukohad planeeringu menetluse osas, kuid ei pidanud vajalikuks määrata täiendavaid kooskõlastusi.

Detailplaneering võeti vastu Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2023 otsusega nr 114 ning suunati avalikule väljapanekule 17.04. – 16.05.2023. Sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 03.04.2023 kirjaga nr 6-4/2096 ja 6-4/7344. Vastav teave avaldati 31.03.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ja märtsis 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 309.

01.09.2023 kirjaga nr 7-13/23/11930-4 andis Keskkonnaamet nõusoleku Pirita jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks kuni 30 meetrini tavalisest veepiirist.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringu lahenduse kohta kirjalikke arvamusi. Avalik arutelu toimus 30.05.2023. Arutelu käigus esitati kolm ettepanekut, mille osas detailplaneeringut täiendati.

09.11.2023 kirjaga nr 14-3/2961-1 andis Regionaal- ja Põllumajandusministeerium detailplaneeringule heakskiidu.

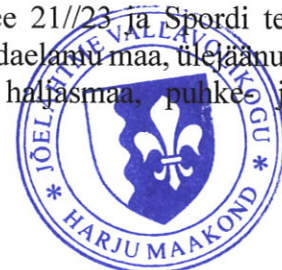
### **Planeeritav ala ja detailplaneeringu lahendus**

Planeeringuala hõlmab Peakraavi tee 10 (24501:001:0810), Spordi tee 21//23 (24504:002:0446), Spordi tee 19 (24504:002:0448), Spordi tee (24504:002:0449), Spordi tee lõik 2 (24504:002:0587) Peakraavi tee (24504:002:0589), Spordi tee 20//22//24//26 (24504:002:0447), Spordi tee 18 (24504:002:0445), Peakraavi tee 2//4//6//8 (24504:002:0582) maaüksusi ja osaliselt maaüksusi Loo puhkeala (24504:002:0492), Proosa park (24501:001:0362) ja Pirita tee (24504:002:0602). Planeeritava ala suuruseks on ca 10,3 ha (vastuõtmise otsuses ekslikult 7 ha), see asub Loo aleviku lääneosas, juurdepääs planeeringu alale on Vibeliku teelt.

Detailplaneeringu eesmärgiks on anda planeeringualale terviklik elamute ja puhkeala lahendus ning kavandada seda teenindavad teed ja infrastruktuurid. Peakraavi tee 10, Spordi tee 21//23, Spordi tee 19, Spordi tee 20//22//24//26 ja Peakraavi tee 2//4//6//8 kinnistutele on eesmärgiks kavandada hoonestustingimused piirkonda sobivate elamute ja puhkeala rajamiseks. Spordi tee 18 ja planeeringualale jäävatele Loo puhkeala, Proosa park ja Pirita tee kinnistutele kavandatakse avalikult kasutatav haljasala ning selle teenindamiseks vajalikud hooned ja infrastruktuur. Detailplaneeringuga antakse ala põhimõtteline liikluslahendus ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnaningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

### **Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks**

Kehtiva 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 tiheasustusala. Peakraavi tee 2//4//6//8, Peakraavi tee 10 Spordi tee 21//23 ja Spordi tee 20//22//24//26 kinnistute osas on juhtotstarbeks määratud pere-, paaris ja ridaelamu maa, ülejäänud planeeringuala ulatuses on üldplaneeringu juhtotstarbeks looduslik haljasmaa, puhke- ja virgestusmaa ning haljasala ja parkmetsa maa.



Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi ulatuse ja elamumaa sihtotstarbega kinnistute suuruse osas. Vastavalt planeerimisseadusele § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmise võib olla põhjendatud, kuna detailplaneeringu lahenduses täpsustatakse pere-, paaris- ja ridaelamute hoonestustingimusi arvestades üldiseid valla ruumilisi arenguid ja käesoleva turu vajadusi. Valla keskkonna üldised arengusuunad näevad ette elurajooni tihendamise, mis suurendab piirkonna elanike arvu ja aitab kaasa keskkonna turvalisemaks muutmisele. Planeeringu ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek järgib täpselt varasemaid ettepanekuid (nii kehtivat detailplaneeringut kui ka vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringut) ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja ei sisalda selles osas mingeid muudatusettepanekuid heakskiidetuga võrreldes.

Detailplaneeringu lahendus on vastavuses koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu lahendusega (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).

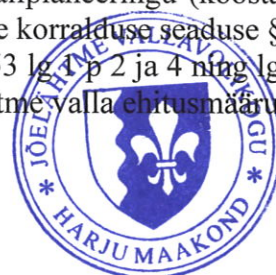
### **Detailplaneeringu elluviimine**

Detailplaneeringu elluviimise kavas (detailplaneeringu ptk 6) on sätestatud detailplaneeringu järgsete avalike pargialade, teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise järjekord etappidena, st eelnevas etapis kirjeldatud tegevused ja kohustused peavad olema ellu viidud enne järgmise etapi realiseerimisele asumist. Nimetatud etappide ja elluviimise kavas kirjeldatud kohustuste täitmine on eelduseks detailplaneeringuga kavandatud hoonetele ehituslubade väljastamisele.

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ning kehtestatud detailplaneeringu eesmärk on kvaliteetse elukeskkonna ja piirkonda väärtustava tervikliku ruumilahenduse elluviimine, on eesmärgi saavutamiseks vajalik ja otstarbekas kehtestada detailplaneering kõrvaltingimustega. Väärtusliku elukeskkonna loomise ja piirkonna arengu tagamiseks on vajalik enne hoonetele ehituslubade väljastamist rajada detailplaneeringu kohaste hoonete teenindamiseks vajalikud teed ja taristu. Kõrvaltingimustega seotakse detailplaneeringu kohastele hoonetele ehituslubade väljastamine nende teenindamiseks vajalike teede ja infrastruktuuri eelneva rajamisega. Vallavolikogu jätab endale õiguse tunnistada detailplaneering kehtetuks kui detailplaneeringuga ettenähtud avalikud teed ning planeeringuala teenindavad tehnovõrgud ei ole rajatud seitsme aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest.

Kui tulevikus peaks tekkima olukord, kus detailplaneeringuga kavandatud hoonete püstitamisest huvitatud isik soovib realiseerida elluviimise kavas ettenähtud etapid korraga, st samaaegselt ehitada välja avalikuks kasutamiseks kavandatud infrastruktuur ja üldkasutatav haljastus koos puhkealade ja -rajatistega, on võimalik hoonete püstitamiseks ehituslubade väljastamine juhul kui ehituslubade väljastamisest huvitatud isik või isikud annavad Jõelähtme vallale piisava tagatise, mille realiseerimisel on võimalik saada finantsvahendid avalikuks kasutamiseks kavandatud infrastruktuuri ja üldkasutatav haljastuse koos puhkealade ja -rajatistega nõuetekohaseks välja ehitamiseks. Sellisel juhul sõlmitakse hoonete ehituslubade väljastamisest huvitatud isiku ja omavalitsuse vahel asjakohane haldusleping.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Loo aleviku Jõeääre piirkonna detailplaneeringu (koostaja ConArte OÜ, töö nr DP-2020/285) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 139, haldusmenetluse seaduse § 53 lg 1 p 2 ja 4 ning lg 2 p 2 ja 3 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu



## otsustab:

1. Kehtestada Loo aleviku Jõeääre piirkonna detailplaneering (ConArte OÜ, töö nr DP-2020/285) alljärgnevate kõrvaltingimustega:
  - 1.1. enne detailplaneeringu kohastele hoonetele ehituslubade väljastamist peab olema detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks kavandatud infrastruktuur ja üldkasutatav haljastus koos puhkealade ja -rajatistega nõuetekohaselt välja ehitud;
  - 1.2. kohalikul omavalitsusel on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui seitsme aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest alates ei ole rajatud detailplaneeringuga ettenähtud avalikuks kasutamiseks mõeldud infrastruktuuri käesoleva otsuse punktis 1.1. nimetatud ulatuses.
2. Detailplaneeringu dokumentidega 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. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses § 72 lg 3 toodud juhtudel ühe kuu jooksul, arvates otsusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab  
vallavolikogu esimees

