



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS KORRALDUS

Jõelähtme

21. september 2017 nr 808

Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse omanik on 26.04.2017 esitanud Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamiseks Ihasalu tee 80 maaüksusel eesmärgiga maaüksusele ühe ühepereelamu ja abihoone rajamiseks. Kohus on määranud Ihasalu tee 80 maaüksusele juurdepääsu avalikult Ihasalu teelt läbi Ihasalu tee 86 ja Ihasalu tee 84 maaüksuste.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ihasalu tee 80 maaüksusele olemasoleva elamumaa krundil hoonestusala määramine ning ehitusõiguse määramine ja vajadusel lautrikoha kavandamine. Detailplaneeringuga lahendatakse kavandatava üksikelamu tarbeks tehnovõrkude lahendus ning seatakse keskkonnakaitsetelised abinõud. Planeeritava ala suurus on ca 4000 m². Hoonestamata Ihasalu tee 80 maaüksus (katastritunnus: 24505:001:2480; sihtotsarve: elamumaa 100%; pindala: 3432 m²) asub Ihasalu küla keskel, Kaberneeme lahe ääres.

Ihasalu tee 80 maaüksus paikneb Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt Ihasalu küla miljöökaitse- ja tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Vastavalt üldplaneeringule ei ole Ihasalu küla miljöökaitsealal lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 7000 m², elamute vähimaks omavaheliseks kauguseks on 50 m.

Algatatav Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev, kuna soovitakse olemasoleva elamumaa hoonestamist, millega taotletakse kavandatava elamu ning olemasolevate elamute vahelise kauguse vähendamist 25 meetrile. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatav kuna Ihasalu tee 80 maaüksuse lähiumbruses Ihasalu tee ja Kaberneeme lahe vahelisel alal asuvate hoonestatud elamumaa kruntide keskmine suurus on tunduvalt väiksem (ca 3400 m², sh väikseim 783 m²) ja elamute vahelised kaugused jäävad lähipiirkonnas vahemikku 14,5 m - 56,6 m. Samuti on oluline asjaolu, et uued elanikud lisanduvad Ihasalu külla, piirkonda kus läheduses on olemas elanike teenindamiseks vajalik sotsiaalne infrastruktuur Neeme külas.

Vastavalt PlanS § 124 lg 6 tuleb PlanS §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH) lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KehJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.



Vastavalt KeHJS § 33 lõike 2 punktile 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja punktile 3 koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Lõike 3 kohaselt otsustatakse KSH vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (Lisa 2), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna käesoleval juhul kavandatakse üht uut elamut ja lautrikohta. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müra taseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Arvestades planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamumaadega, siis ühe uue eluaseme rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Käesoleval juhul kavandatava üksikelamu ehitamisega ei kaasne arendustöödele iseloomulikke suuremahulisi ehitustöid ega inimvoogude liikumist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Urmas Valgma ning planeeringu koostaja Corson OÜ keda esindab juhatuse liige Toomas Liiv on 18.09.2017 sõlminud lepingu „Detailplaneeringu Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu tehniline koostamine“, leping nr 2-10.12/21-2017“.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, §126, § 128 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ § 35 lg 1, lg 5, lg 6, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest koos lisadega, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Planeeritava ala suuruseks määrata 4000 m².
2. Kinnitada Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule.
4. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
5. 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.



6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär



LISA 1
KINNITATUD
Jõelähtme Vallavalitsuse 21.09.2017 korraldusega nr 808
„Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu
koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

LÄHTEÜLESANNE

Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse ja lähiala ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotlejad: Urmas Valgma

Detailplaneeringu tellija: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: Corson OÜ

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavolikogu

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ihasalu tee 80 maaüksusel hoonestusala piiritlemine ning ehitusõiguse määramine ja lautrikoha rajamine planeeritavale alale. Detailplaneeringuga lahendatakse planeeritavale alale juurdepääs, tehnovõrkude lahendus ning seatakse keskkonnakaitse abinõud. Planeeritava ala suurus on ca 4000 m². Ihasalu tee 80 maaüksus (katastritunnus: 24505:001:2480; sihtotsarve: elamumaa 100%; pindala: 3432 m²) maaüksus asub Ihasalu küla keskel, Kaberneeme lahe ääres.

Kavandatav detailplaneering on kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Detailplaneeringu ala suuruseks on ca 4000 m².

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringualaks on Ihasalu tee 80 maaüksus (katastritunnus: 24505:001:2480; sihtotsarve: elamumaa 100%; pindala: 3432 m²) ja lähiala lahendamaks juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja tehnovõrkude ühendused. Planeeritav ala asub Ihasalu küla miljöökaitse- ja tiheasustusosal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa.

2.2. Ihasalu tee 80 maaüksusele juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt on määratud Harju Maakohtu kohtumäärusega tsiviilasjas nr 2-15-2250 vastavalt 3 meetri laiune juurdepääsu servituut.

2.3. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused, mille ulatus maaüksustel tuleb täpsustada ajakohase topo-gedeetilise alusplaaniga:

2.3.1. Kallasrada;

2.3.2. Ranna veekaitsevöönd;

2.3.3. Ranna ehituskeeluvöönd;

2.3.4. Ranna piiranguvöönd;

2.3.5. Ihasalu tee 76 (katastritunnus: 24505:001:1210) maaüksusel asuva puurkaevu kaitsevöönd.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- 3.1. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- 3.2. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40).
- 3.3. Ihasalu küla Näpiste III, Näpiste ja Jaagusauna detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.09.2011 otsusega nr 222).
- 3.4. Ihasalu küla Eigi 1 ja Meretuule kinnistute detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.10.2009 otsusega nr 548).

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

- 4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel tuleb vajadusel kaasata valdkonnas vastavat pädevust omav spetsialist.
- 4.2. Planeeritavale alale tuleb koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan mõõdus 1:500, mõõdistades ka ala 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat kinnistut (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire ja olemasolevaid hooneid). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paber kandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).
- 4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaani, põhijoonis, tehnovõrkude koondplaan ja liiklusskeem koos tee lõikega.
 - 4.3.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.
 - 4.3.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas kavandatud ja kehtestatud planeeringud (soovitavalt kavandatud ehitusmahtudega näidates ära planeeritava hoonestusala) ning liitumispunktid tehnovõrkudega. Esitada planeeritavast alast välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust tehnorajatis läbib.
 - 4.3.3. Tugiplaanile, mõõtkavas 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused. Tugiplaanile kantakse maaüksuste piirid ning aadressid, planeeritud maa-alal asuvate teede ja tänavate nimed, maakatastrisse kantud katastriüksuste sihtotstarbed, eraldi õigusliku aluseta ja õiguslikul alusel püstitatud hooned, seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid ning nende kaitsevööndid. Tugiplaan esitatakse põhijoonisega samas mõõtkavas topo-geodeetilisel alusplaanil.
 - 4.3.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus. Põhijoonisele kanda olemasolevad ja kavandatud maaüksuste piirid, hoonestusala piirid mõõtketiga seotult kavandatud maaüksuste piiridest, hoonestusalale kavandatud hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast, kavandatud hoone suurim lubatud maapealsete ja vajadusel maa-aluste korruste arv, vertikaalplaneerimise, haljastuse, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste, liikluskorralduse, parkimise, puhke- ja virgestusala põhimõtteline lahendus, kujade, kitsenduste ja servituutide ulatus maaüksustel, avalikuks kasutamiseks määratava ala asukoht ja ulatus ning teisi planeeringu ülesannete elluviimiseks kavandatud planeerimislahendusi.
 - 4.3.5. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate tehnilistest tingimustest.
 - 4.3.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.
 - 4.3.7. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuurised nõuded ka ehitistele, sh piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavust.



tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus ning ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalikke nõudeid.

4.3.8. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast.

4.3.9. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademe- ning dreneaživee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele).

4.4. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava kinnisasja omanikega, naabermaaüksuste omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega (s.h vajadusel taotleda tehnilised tingimused).

4.5. Planeeringus määrata servituutide seadmise vajadus.

4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt PlanS § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

4.7. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.9. Planeeringu joonised tuleb esitatada koostatuna kehtivas koordinaatsüsteemis ning need peavad olema hästi loetavad. Koostamisel kasutada Rahandusministeeriumi kodulehel olevaid leppemärke, kättesaadavad arvutivõrgus: <http://www.fin.ee/doc.php?112386>.

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127 sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

5.2. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

6.1.1. Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt PDF formaadis. Eskiis sisaldab vähemalt olemasoleva olukorra ja kontaktvõõndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.

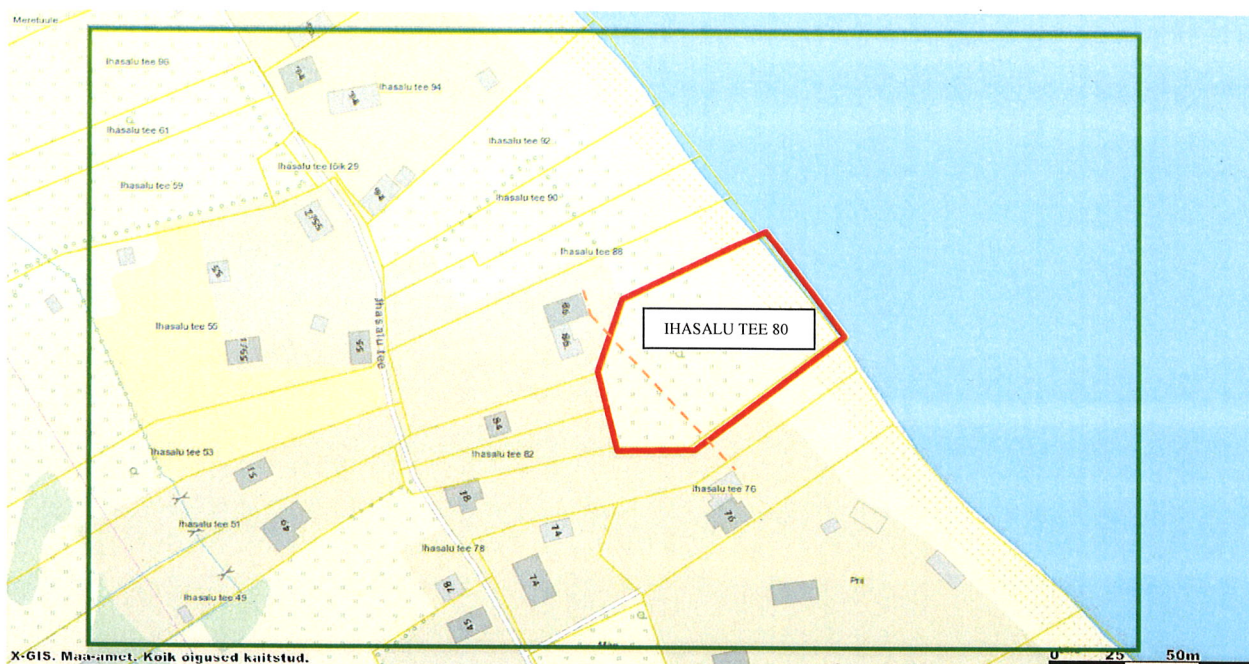
6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil, sh üks eksemplar originaal kooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt digiallkirjastatud (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

6.1.3. Kehtestamiseks 4 (neljas) eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusedokumentidega) digitaalselt CD-l. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.

6.2. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal: joonised DWG ja PDF formaadis; seletuskiri DOC ja PDF formaadis; menetlusedokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.



7. Planeeritava ala skeem koos kontaktvööndiga



- Planeeritav ala
- Kontaktvööndi piir
- Varem väljakujunenud ehitusjoon tiheasustusalal

koostaja:
Marica Sepp
planeerimisinõunik





LISA 2
KINNITATUD

Jõelähtme Vallavalitsuse 21.09.2017 korraldusega nr 808
„Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu
koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

Ihasalu tee 80 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)

Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse omanik on 26.04.2017 esitanud Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Ihasalu tee 80 maaüksusel eesmärgiga maaüksusele ühe elamu ja abihoone rajamiseks. Kohus on määranud juurdepääsu avalikult Ihasalu teelt läbi Ihasalu tee 86 maaüksuse.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ihasalu tee 80 maaüksusele olemasoleva elamumaa krundil hoonestusala piiritlemine ning ehitusõiguse määramine ja vajadusel lautrikoha kavandamine. Detailplaneeringuga lahendatakse kavandatava üksikelamu tarbeks tehnovõrkude lahendus ning seatakse keskkonnakaitselised abinõud. Planeeritava ala suurus on ca 4000 m². Hoonestamata Ihasalu tee 80 maaüksus (katastritunnus: 24505:001:2480; sihtotsarve: elamumaa 100%; pindala: 3432 m²) asub Ihasalu küla keskel, Kaberneeme lahe ääres.

Ihasalu tee 80 maaüksus paikneb Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt Ihasalu küla miljöökaitse- ja tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Vastavalt üldplaneeringule ei ole Ihasalu küla miljöökaitsealal lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 7000 m², elamute vähimaks omavaheliseks kauguseks on 50 m.

Metoodika

Kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisuse hinnang on antud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt (edaspidi KeHJS). Hinnangus on arvestatud ka keskkonnaekspert Riin Kutsari poolt koostatud eelhindamise teostamise juhust.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhinnang vastavalt KeHJS § 33 lg 2 punktile 3. KeHJS § 33 lg 3 kohaselt otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Kavandatava tegevuse seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Algatatav Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev, kuna taotletakse olemasoleva elamumaa hoonestamist, millega taotletakse kavandatava elamu ning olemasolevate elamute vahelise kauguse vähendamist 25 meetrile. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatav kuna Ihasalu tee 80 maaüksuse lähiümbruses Ihasalu tee ja Kaberneeme lahe vahelisel alal asuvate hoonestatud elamumaa kruntide keskmine suurus tunduvalt väiksem (ca 3400 m², sh väikseim 783 m²) ja elamute vahelised kaugused jäävad

lähipiirkonnas vahemikku 14,5 m - 56,6 m. Samuti on oluline asjaolu, et uued elanikud lisanduvad Ihasalu külla, piirkonda kus läheduses on olemas elanike teenindamiseks vajalik sotsiaalne infrastruktuur Neeme külas.

Harju maakonna teemaplaneeringu kohaselt kuulub planeeringuala väärtuslike maastike koosseisu, täpsemalt väärtusliku maastiku nr 22- Neeme juurde. Neeme väärtuslike maastiku peamiseks ohuks on kasvav ehitustegevus.

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused

1.1 Maakasutus

Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse omanik on 26.04.2017 esitanud Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Ihasalu tee 80 maaüksusel eesmärgiga maaüksusele ühe elamu ja abihoone rajamiseks. Kohus on määranud juurdepääsu avalikult Ihasalu teelt läbi Ihasalu tee 86 maaüksuse.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ihasalu tee 80 maaüksusele olemasoleva elamumaa krundil hoonestusala piiritlemine ning ehitusõiguse määramine ja vajadusel lautrikoha kavandamine. Detailplaneeringuga lahendatakse kavandatava üksikelamu tarbeks tehnovõrkude lahendus ning seatakse keskkonnakaitselised abinõud. Planeeritava ala suurus on ca 4000 m². Hoonestamata Ihasalu tee 80 maaüksus (katastritunnus: 24505:001:2480; sihtotsarve: elamumaa 100%; pindala: 3432 m²) asub Ihasalu küla keskel, Kaberneeme lahe ääres.

1.2. Alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja vastupanuvõime

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

1.3. Märjalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Natura 2000 alade võrgustikku kuuluvus ja nende vastupanuvõime (sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand, intensiivne maakasutus, eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus)

Planeeringuala ei kuulu märjalade, pinnavormide, metsade, ja pinnavormidega kaetud alasse.

1.4 Alal esinevad servituudid ja muud kitsendused

Planeeringuala jääb osaliselt ranna piirangu-, ehitus- ja veekaitsevööndisse. Lisaks jääb ala osaliselt ka puurkaevu sanitaarkaitsevööndisse.

1.5 Alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud

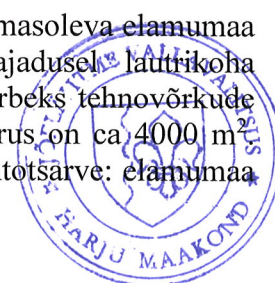
Kavandatava tegevuse maa-ala piires puuduvad teadaolevalt sellised alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud.

1.6. Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade ning ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõime

Maa- alal ei asu kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid. Ihasalu tee 80 maaüksus paikneb Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt Ihasalu küla miljöökaitse- ja tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa

2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ihasalu tee 80 maaüksusele olemasoleva elamumaa krundil hoonestusala piiritlemine ning ehitusõiguse määramine ja vajadusel lautrikoha kavandamine. Detailplaneeringuga lahendatakse kavandatava üksikelamu tarbeks tehnovõrkude lahendus ning seatakse keskkonnakaitselised abinõud. Planeeritava ala suurus on ca 4000 m². Hoonestamata Ihasalu tee 80 maaüksus (katastritunnus: 24505:001:2480; sihtotsarve: elamumaa 100%; pindala: 3432 m²) asub Ihasalu küla keskel, Kaberneeme lahe ääres.



2.1. Loodusvarade kasutamine

Loodusvarade kasutamine toimub vaid ulatuses, mida on vaja saavutamaks detailplaneeringu eesmärk.

2.2 Lähipiirkonna teised tegevused

Detailplaneeringu ala lähipiirkond koosneb enamasti elamumaa sihtotstarbega kinnistutest.

3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed

3.1. Vesi ja pinnas

Detailplaneeringu raames tuleb lahendada veevarustus ja heitvee ärajuhtimine. Kui veevarustus ja heitvee ärajuhtimine lahendatakse vastavuses õigusaktidest tulenevate nõuetega, siis veevõtuga ja heitvee ärajuhtimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

3.2. Õhu saastatus

Märkimisväärset häiringut ei teki

3.3. Jäätme- ja energiamahukus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja selle alusel välja antud Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Kui jäätmekäitus lahendatakse vastavuses õigusaktidest tulenevate nõuetega, siis jäätmetega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

3.4. Müra

Müraolukord muutub, kuid mitte oluliselt. Planeeritakse ühe elamu ehitust, mis märkimisväärselt piirkondlikku mürataset ei suurenda

3.5. Vibratsioon

Häirivat vibratsiooni ei teki

3.6. Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Märkimisväärset häiringut ei teki.

3.7. Muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Kaasneva mõju suurus, ruumiline ulatus (sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond), kestus, sagedus ja pöördumus, toime, kumulatiivsus, piiriülene mõju ja mõju ilmnemise tõenäosus

Mõju suurust ja ruumilist ulatust on eelhindangu staadiumis keeruline hinnata. Samuti ehitamise tegelik mõju ranna ja kaldaga seotud keskkonnale avaldub siis, kui hinnatakse kõikide sellel alal toimivate tegevuste koosmõjusid. Küll aga tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed.

Ka tuleks planeerida ehitustegevus aega, mil ei ole lindude rannas pesitsemise kõrgeaeg. Paari üksiku rajatise ja ehitise kavandamine rannale või kaldale ei kaasne alati koormust, mis võiks ületada veekeskonna taluvusvõimet. Eritegevuste koosmõju saab efektiivsemalt hinnata üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus. Eeldatavalt mõjutatav elanikkond on Ihasalu küla elanikud. Piiriülest keskkonnamõju ei esine.

3.8. Oht inimese tervisele kaasa arvatud avariolukordade esinemine

Tavapärasest kõrgemat ohtu inimese tervisele ei teki. Avariolukordade esinemine on vähetõenäoline.

3.9. Mõju kaitsealadele

Võimalik mõju kaitsealadele puudub.

4. Vajalikud kooskõlastused



Planeeringute kooskõlastamise alused on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusega nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“. Täiendavaid kooskõlastusi vaja ei ole.

5. Mõju teistele strateegilistele planeeringutele

Algatav Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev, kuna taotletakse olemasoleva elamumaa hoonestamist, millega taotletakse kavandatava elamu ning olemasolevate elamute vahelise kauguse vähendamist 25 meetrile. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatav kuna Ihasalu tee 80 maaüksuse lähiümbruses Ihasalu tee ja Kaberneeme lahe vahelisel alal asuvate hoonestatud elamumaa kruntide keskmine suurus tunduvalt väiksem (ca 3400 m², sh väikseim 783 m²) ja elamute vahelised kaugused jäävad lähipiirkonnas vahemikku 14,5 m - 56,6 m. Samuti on oluline asjaolu, et uued elanikud lisanduvad Ihasalu külla, piirkonda kus läheduses on olemas elanike teenindamiseks vajalik sotsiaalne infrastruktuur Neeme külas.

Küll aga mõjutab planeeritav tegevus antud asukohas Harju maakonna teemaplaneeringus näidatud väärtusliku maastiku olemust. Samas vaadates ala suurust ja asetust (lähipiirkonnas asuvad elamud ning puudub rannaäärne looduslik mets), siis negatiivne mõju väärtuslikule maastikule on minimaalne. Vastupanuvõime säilib hea kui planeeringus säilitatakse looduslikku rannaäärset rohumaad võimalikult suures ulatuses.

6. Detailplaneeringu tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

KeHJS on sätestatud põhimõte, et kui detailplaneeringuga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõtjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõte kaaluda keskkonnamõtju strateegilise hindamise teostamist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

Samuti tuleb rakendada detailplaneeringu menetluses Euroopa Liidu keskkonnavalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

7. Detailplaneeringuga kavandatakse tegevust, millele on vaja tulevikus ehitusluba

Detailplaneeringuga kavandatakse tegevusi, millel on tulevikus vaja ehitusluba.

8. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

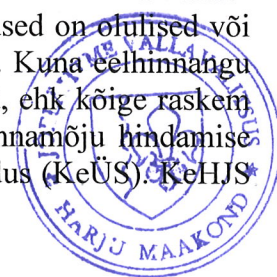
Elamu ehitus koos lautrikohaga võib kaasa tuua minimaalse negatiivse mõju ranna ja kaldakaitse eesmärkidele, lisaks negatiivsed mõjutused ka väärtuslikule maastikule. Mõju on minimaalne, kui planeeritakse võimalikult vähe hooned ja hooned planeeritakse selliselt, et säilib rannaäärne looduslik rohumaad võimalikult suures ulatuses.

9. Eelhinnanguga tutvumise aeg ja koht

Eelhinnang kuulub detailplaneeringu algatamise materjalide hulka ning eelhinnanguga on võimalik tutvuda detailplaneeringu materjalide väljapaneku juures.

Järeldus:

Põhilised negatiivsed mõjutused, mis antud tegevusega kaasnevad on mõjutused ranna kaitse-eesmärkide ja väärtusliku maastiku suhtes. Oluline on aru saada, kas mõjutused on olulised või mitte ehk kas mõjutused toovad kaasa keskkonnamõtju hindamise kohustuse. Kuna eelhinnangu puhul on piirid olulise ja mitteolulise keskkonnamõtju osas kõige hägusamad, ehk kõige raskem on aru saada, millal ikkagi hakkab oluline mõju ja millal kaasneb keskkonnamõtju hindamise kohustus, siis hindamiseks tuleb võtta appi keskkonnaseadustiku üldosa seadus (KeÜS). KeHJS



sätetab küll konkreetsed piirid millal tuleb keskkonnamõju hinnata, millal tuleb teha vaid eelhinnang ning millal ei pea tegema kumbagi, kuid ei selgita, millal eelhinnangu puhul tuleb siiski jõuda järeldusele, et keskkonnamõju tuleb täiemahuliselt siiski hinnata. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 3 sätestab, et keskkonnahäiring on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata. Sama paragrahvi lg 2 punkt 4 sätestab, et oluline keskkonnahäiring saabub muuhulgas olulise keskkonnamõju põhjustamisel. Ehitamine rannale toob mingil määral kindlasti kaasa negatiivse mõju ranna kaitse eesmärkidele, kuid kas mõju on antud juhul oluline. KeHJS § 2² sätestab, et oluline on keskkonnamõju, mis muuhulgas võib ületada mõjuala keskkonnataluvust või tekitab pöördumatuid muutusi keskkonnas. Kõigepealt tuleks vaadata mõjuala keskkonnataluvust. Nimetatud Ihasalu tee 80 on kinnistu, kus ei ole ühtegi hoonet. Kõrvalasuvatel mereäärsetel kinnistutel on mitmeid hooneid, kus elavad ka inimesed. Võib eeldada, et ühe uue elamu ehitus koos lautrikohaga võib kaasa tuua piirkonna keskkonnataluvuse ületamise, kuid kui välistatakse elamu ehitamist vahetult rannaäärde ja jälgitakse muid keskkonnanõudeid (jäätmete, reovee õige ja eesmärgipärane kogumine ning leevendusmeetmete rakendamine väärtusliku maastiku säilitamiseks), siis eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust ei ületata. Nüüd järgmiseks, kas elumaja ehitus toob kaasa pöördumatuid muutusi. Pikemas perspektiivis võiks öelda, et toob küll, kuid kas antud juhul pöördumatu muutuse tekkimine toob automaatselt kaasa täiemahulise keskkonnamõju hindamise kohustuse. Kindlasti mitte. KeÜS § 5 sätestab keskkonnaohu mõiste ja antud juhul tuleks täiemahulise keskkonnamõju hindamise vajaduse üle otsustades lähtuda selle termini olemusest. Keskkonnaohuks nimetatakse olulise keskkonnahäiringu tekkimise piisavat tõenäosust. Keskkonnaohu termin sisaldab kahte põhilist elementi: ebasoodsa tagajärje tekkimise tõenäosust ja selle olulisust. Tõenäosus, et elumaja ehitus toob kaasa pöördumatuid muutusi keskkonnas on suur, sest antud ehitustegevus toimub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Samas säilib suures osas rannaäärne looduslik rohumaa, mistõttu olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele tekkida ei saa. Lisaks viiakse ehitustegevus läbi väärtusliku maastikuga kaetud alal, mõjutades eeldatavalt negatiivselt väärtusliku maastiku kaitse eesmärke. Kui aga hoonete ja rajatiste planeerimisel võetakse kasutusele eelnevates punktides välja toodud leevendusmeetmeid, siis olulist mõju väärtusliku maastiku kaitse eesmärkidele ei teki.

Kokkuvõtvalt võiks öelda, et ühe elamu koos lautrikohaga planeerimine toob kindlasti kaasa pöördumatuid muutusi keskkonnas, kuid need mõjutused ei too eeldatavalt kaasa piirkonna keskkonnataluvuse ületamist ehk ei ole piisavalt olulised, et oleks vaja algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine mõjutuste olulisuse hindamiseks.

Eelhinnangu koostaja:

Kristjan Põltaas
Jõelähtme valla keskkonnanõunik

